
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXX

contro

XXXXX

N. Gen. Rep. N. 146/2022

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode Giudiziario Avv. Daria Mulazzani

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Flavia Petitti
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 647
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini 71
C.F. PTMFL78E47H294B*

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Proprietà per la quota di 1/4 di deposito ubicato a piano terra.

L'immobile è sito nel Comune di Bellaria – Igea Marina (RN), in Via **San Mauro n. 30** il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329 - Qualità E.U. di Mq. 2.980, tra area coperta e scoperta pertinenziale (aree di enti urbani e promiscui).

L'immobile è composto da un unico vano il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 238,00** circa (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante i sopralluoghi eseguiti in data 02/05/2023 e in data 08/05/2023.

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 06/09/2023:

- Magazzini e Locali di Depositi: intestato 1/4 a xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx - Foglio di mappa n. 7, Particella n. 329, **Subalterno n. 4**, Z.C. 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza **229 mq** Dati di Superficie Totale **237 mq**, Piano T, Rendita Catastale €. 579,52;

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Corte comune (sub.7) part. 2281,2262,2186,2187,457,332,330, strada pubblica salvo altri

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329:
 - Subalterno n. 7 B.C.N.C. (corte) come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentata in data 14/05/2021
 - Prot. n. RN0025593.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**

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

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

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329- Subalterni n. 4, elenco subalterni ed elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 06/09/2022 (**ALLEGATO N. 2**);
- ispezione ipotecaria a nome di xxxxx, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui sono emerse

nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);

Storia catastale:

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono è parte l'u.i. in oggetto risultava distinto al catasto terreni del comune di Bellaria-Igea Marina inserito nell'impianto meccanografico dal **22/05/1970** Fg 12 particella 68 di 5.774 mq. qualità Seminativo Arboreo.

In data **14/08/1987 (n. 485)** è stata soppressa la particella 68 e costituita la particella 329 di 1.886 mq.

In data **21/05/1993 (n. 1563.1/1993)** per variazione geometrica è stata soppressa la particella 69, variata la particella 331 e ampliata la particella 68 pari a 2.980 mq (partita 5938).

In data **31/05/1993** è stato costituito il sub.4 in atti dal 01/06/1993 (n.9677.1/1993) e in data **28/10/2005** aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. RN0107274).

In data **09/11/2015** son stati aggiornati d'ufficio i dati di superficie.

2. REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

Il debitore risulta di stato libero

Si vedano gli estratti per riassunto dell'atto di nascita e i certificati di residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia. (**ALLEGATO N. 5**).

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica a monte della Statale Adriatica (mista), traffico moderato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (scarsi), negozi al dettaglio (scarsi), supermercato (scarsi);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: Rimini a Km. 15 e Sant'Arcangelo di Romagna a Km. 13;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale adriatico;

Collegamenti pubblici (Km.): Stazione FS Bellaria Igea-Marina (1,5 km), bus (0,85 km), casello A14 Rimini Nord (8,7 km), Statale SS16 (0,4 km),

STATO DI POSSESSO

- Alla data dei sopralluoghi, avvenuti in data 02/05/2023 e in data 08/05/2023, l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

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

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

5.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì del 11/01/2021 rep. n. 40/2021 a favore di **xxxxxx** con sede in **xxxxxx** contro **xxxxxx** per la quota di 1/4 - iscritta a Forlì, in data 27/05/2022 al n. 1410 R.P. - n. 8357 R.G. (riguarda anche gli altri Lotti)

Importo ipoteca: €. 64.000,00

Importo capitale: €. 32.410,60

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **xxxxxx** con sede in **xxxxxx** contro **xxxxxx** per la quota di 1/4 a firma del Tribunale di Rimini in data 26/08/2022 rep. N. 2580/2022 trascritto a Rimini in data 13/09/2022 al n. 9819 R.P. – n. 14232 R.G;

5.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

5.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di **€.708,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca giudiziale	€. 64.000,00	€. 320,00	€. 94,00	€. 294,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 708,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 06/09/2023 si veda l'**ALLEGATO N. 3.**

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette. La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Bellaria Igea Marina sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili ed i precedenti titoli abilitativi (Concessione edilizia **n.105/bis/87** e Condono **580/D non rilasciata sanatoria**), le seguenti difformità:

a) tamponatura di parete esterna e realizzazione apertura

b) diversa posizione delle aperture

c) realizzazione canna fumaria esterna;

Regolarizzabili mediante

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

-a) e b) presentando la documentazione integrativa richiesta con nota del 09/03/2006 prot.n. 6546/2006 riferita alla Richiesta di condono presentata in data 10/12/2004 prot.n. 36839 Partica n.580/D.

-c) demolizione canna fumaria esterna.

Dall'analisi dei titoli edilizi conservati in originale presso lo sportello unico edilizia del Comune di Bellaria Igea Marina, e muniti di visto, il complesso immobiliare risulta legittimato con la Concessione edilizia n.22/85 e successiva variante n.12/87 che autorizzavano la costruzione di un Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione. Successivamente con la Concessione edilizia n.105/Bis/87 è stato ampliato e realizzato un nuovo fabbricato ad uso artigianale indipendente dal precedente.

Dalle verifiche svolte le concessioni edilizie rilasciate non hanno ottenuto l'autorizzazione Paesaggistica, in quanto ai sensi della legge 8/8/1985 n.431 art.1 comma 5 le stesse dovevano essere rilasciate dalle regioni e successivamente inoltrate al Ministro per i Beni Culturali. Occorre pertanto ripresentare la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" per tutte le unità immobiliari del complesso e completare l'iter amministrativo delle concessioni edilizie.

La domanda di condono è stata istruita ed accolta ma non rilasciata in quanto carente di documenti (documentazione fotografica, documentazione attestante idoneità statica, elaborato grafico, documentazione per acquisizione parere Beni Ambientali ecc), ma potrà essere rilasciata solo previa presentazione di un'Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora".

N.B.: la presentazione della C.E.A. si renderà comunque necessaria in quanto dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Bellaria Igea Marina non sono emerse precedenti abitabilità.

Costi da sostenere

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

- | | |
|---|---|
| - pratica edilizia: Integrazione documenti Condono (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato – compreso oneri di Legge): | <i>oblazione:</i> versata alla presentazione domanda
<i>costo costruzione:</i> da quantificare dopo istruttoria
<i>onorario tecnico:</i> 5.000,00 € |
| - pratica edilizia: Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato – compreso oneri di Legge): | <i>diritti segreteria:</i> da quantificare
<i>onorario tecnico:</i> 2.500,00 € |
| - pratica edilizia: C.E.A. (onorari, spese, ecc.) | <i>diritti segreteria:</i> da quantificare
<i>onorario tecnico:</i> 1.000,00 € |
| per complessivi: | = 8.500,00 € |

N.B.:

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

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

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

proprio tecnico di fiducia;

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

5.3.2 Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

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

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

N.B.: condominio non costituito.

A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile, in oggetto, non si è provveduto a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) essendo non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/4 dal 02/02/2021 ad oggi** e xxxxx deceduta in data xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **3/4 dal 02/02/2021 al 26/02/2022** in forza di successione del 07/01/2019 (data morte xxxx) registrato in data 26/02/2021 al n. 44979/88888 e trascritto a Rimini in data 04/03/2021 al n. 2149 R.P. - n. 3082 R.G.

Dalle verifiche svolte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bellaria risulta deceduta in data 26/02/2022 la xxxxx (allegato certificato di morte) e successivamente in data 25/01/2023 è stato trascritto il verbale di pubblicazione di testamento.

Precedenti proprietari:

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di 1/4 e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx per la quota di **3/4 dal 23/08/2011 al 02/02/2021** in forza di successione registrata in data 02/05/2012 volume 9990 n.934. inatti dal 15/10/2014 n. RN0096766.

xxxxx nato a Rimini (RN) il 02/04/1931, codice fiscale CRBCRD31D02H294H per la quota di 1/2 e xxxxx nata a xxxxxx il 18/04/1936 codice fiscale xxxxx per la quota di 1/2 **dal 20/11/1985 al 23/08/2011** in forza di atto di compravendita a firma notaio Antonio Del Gaudio in data 20/11/1985 al n. 17125/3051 e trascritto a Rimini in data 28/11/1985 al n. 5028 R.P. - n. 6756 R.G.

7. PRATICHE EDILIZIE

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

- **P.E. – 22/85** Concessione edilizia per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione intestato ai Sig.ri xxxx e xxxxx rilasciata in data 21/02/1986 prot.n. 1085/86;
- **P.E. – 12/87** Concessione edilizia in variante al Progetto 22/85 per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione intestato ai Sig.ri xxxx e xxxxx rilasciata in data 09/06/1987 prot.n. 10083;
- **P.E. – 105/Bis/87** Concessione edilizia per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale intestato ai Sig.ri xxxx e xxxxx rilasciata in data 08/07/1987 prot.n. 7782;
- **P.E. – 580/D** in sanatoria presentata in data 10/12/2004 intestata a xxxxx pratica istruita e non rilasciata in attesa di documentazione integrativa richiesta con nota del 09/03/2006 prot.n. 6546/2006. *Le opere non sono valutabili in termini di superficie o di volume ma relative a modifiche prospettiche e spostamento posizionamento del fabbricato ad uso deposito.*

N.B.: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bellaria-Igea Marina non sono emerse abitabilità.

(ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia

Descrizione Deposito piano terra

- Proprietà per la **quota di 1/4** di immobile destinato a **deposito** sito al piano terra e corte in comune con le altre unità immobiliari.

L'accesso all'immobile avviene da strada pubblica attraverso la corte comune.

L'immobile è stato realizzato all'inizio degli anni novanta successivamente modificato e si trova in un sufficiente stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, ha un'altezza interna pari a 5,20mt.

Destinazione urbanistica

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

APC.Se – Ambiti specializzati consolidati per funzioni prevalentemente industriali disciplinati dall'art. 71 del PSC.

Art 38 del PSC Aree tutelate ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (art.142 D.Lgs. n.42/2004) corrispondente alla fascia dei 150 m dall'argine del fiume USO.

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

Art. 2.19 Ambiti specializzati consolidati per attività produttive esistenti (APC.Se – APC.Te)

7.(P) Nelle parti degli ambiti APC.Se e APC.Te insediate gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Dalle verifiche svolte presso la conservatoria e gli uffici tecnici non risulta nessuna costituzione di vincolo in favore del Comune di Bellaria che obblighi a mantenere la

pertinenzialità del fabbricato adibito a civile abitazione al fabbricato adibito ad attività artigianale pena la nullità degli atti.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito - piano Terra	Sup. reale lorda	238,00	1,00	238,00
	Sup. reale lorda		/	238,00

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Strutture verticali:</i>	tipologia: c.a., condizioni: sufficienti
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti
<i>Solai:</i>	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, condizioni: sufficienti
<i>Copertura e manto:</i>	tipologia: piana, materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti
<i>Cornicioni:</i>	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, finitura: intonacati al civile, condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: nessuna, rivestimento: intonaco al civile tinteggiato su parte e mattone faccia a vista, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: a doppia anta, materiale: ferro zincato e verniciato, apertura: automatizzata, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. esterna:</i>	ubicazione: corte materiale: asfalto, condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone scorrevole apertura manuale, materiale: ferro e vetro, condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	non presenti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	tipologia: travi a vista materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	non presente
<i>Allarme:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	non presente
<i>Termico:</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Fognatura:</i>	non presente

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

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

Deposito al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	230,00	5,20	N	Sufficienti
TOTALE	230,00			

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

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 2**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di Stima

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

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

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche degli immobili, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 400,00** di superficie commerciale.

- **Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 238,00**

10.2 Fonti di informazione

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

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di: Bellaria Igea-Marina: Zona semiperiferia A Mare della Statale Adriatica e Stadio Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Capannoni Tipici - Stato - conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. **354,00** ad un massimo di €/Mq. **664,00** (valore medio di €/Mq. **509,00**).

- O.M.I. 1° semestre anno 2023 - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Fascia/Zona D1: A mare della statale adriatica e stadio- Tipologia Prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Capannoni Tipici - Stato conservativo: Normale - Valore mercato: Da un minimo di €/Mq. **440,00** ad un massimo di €/Mq. **660,00**

10.3. Valutazione corpi

A. Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

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

Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Deposito - piano Terra	238,00	1	238,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			238,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Deposito – piano Terra	238,00	€. 400,00	€. 95.200,00
	238,00	€. 400,00	€. 95.200,00

- Valore a corpo:	€. 95.200,00
- Valore accessori:	€. //
- Valore complessivo intero:	€. 95.200,00

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€. 95.200,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€. 8.500,00
- Abbattimento forfettario del valore del 20% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili per la conclusione del condono in sanatoria e l'autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" (difficoltà circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali Sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione ecc.)	€. 19.040,00

SOMMANO: €. **67.660,00**

10.5. Prezzo base d'asta del valore intero

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova €. **67.660,00**
-

10.6. Prezzo base d'asta della quota

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova €. **17.000,00**

Giudizio di divisione: Il bene non è comodamente divisibile.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Proprietà per la **quota di 1/4** di fabbricato ad uso artigianale ubicato a piano terra.

L'immobile è sito nel Comune di Bellaria – Igea Marina (RN), in Via **San Mauro n. 30** il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329 - Qualità E.U. di Mq. 2.980, tra area coperta e scoperta pertinenziale (aree di enti urbani e promiscui).

L'immobile è suddiviso in più unità immobiliari con destinazioni catastali così composti:

- piano terra (sub11): ingresso, cella frigorifero per una superficie complessiva di circa Mq. 116,70 (al lordo dei muri);
- piano terra (sub13): ingresso, laboratorio, ripostiglio, disimpegno collegato al sub 14, servizi igienici per una superficie complessiva di Mq. 215,85, circa (al lordo dei muri);
- piano terra (sub14): ripostiglio, disimpegno collegato al sub 13, ripostiglio per una superficie complessiva di circa Mq. 49,70 (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa **Mq. 382,25** (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante i sopralluoghi eseguiti in data 02/05/2023 e in data 08/05/2023.

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 06/09/2023:

- Magazzini e Locali di Depositi: intestato **1/4** a xxxxx, nato a Rimini (RN) il xxxxx, codice fiscale xxxxx - Foglio di mappa n. 7, Particella n. 329, **Subalterno n. 11**, Z.C. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza **100 mq** Dati di Superficie Totale **117 mq**, Piano T, Rendita Catastale €. 216,91;
- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale: intestato **1/4** a xxxxx, nato a Rimini (RN) il 10/06/1989, codice fiscale xxxxx - Foglio di mappa n. 7, Particella n. 329, **Subalterno n. 13**, Z.C. 1, Categoria D/7, Piano T, Rendita Catastale €. 1.020,00;
- Magazzini e Locali di Depositi: intestato **1/4** a xxxxx nato a Rimini (RN) il xxxxx codice fiscale xxxxx - Foglio di mappa n. 7, Particella n. 329, **Subalterno n. 14**, Z.C. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza **44 mq** Dati di Superficie Totale **49 mq**, Piano T, Rendita Catastale €. 95,44;

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Corte comune (sub.7) part. 2281,2262,2186,2187,457,332,330, strada pubblica salvo altri
- Deposito (sub.11) sub 13, Laboratorio (sub 13) sub.11 e sub. 14, Deposito (sub 14) sub 13 e sub 15;

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329:
 - Subalterno n. 7 B.C.N.C. (corte) come risulta dall'elaborato planimetrico per

la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentata in data 14/05/201 - Prot. n. RN0025593.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**

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

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

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329- Subalterni n. 11,13 e 14, elenco subalterni ed elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 06/09/2022 (**ALLEGATO N. 2**);
- ispezione ipotecaria a nome di xxxxx presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);

Storia catastale:4

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono è parte l'u.i. in oggetto risultava distinto al catasto terreni del comune di Bellaria-Igea Marina inserito nell'impianto meccanografico dal **22/05/1970** Fg 12 particella 68 di 5.774 mq. qualità Seminativo Arboreo.

In data **14/08/1987 (n. 485)** è stata soppressa la particella 68 e costituita la particella 329 di 1.886 mq.

In data **21/05/1993 (n. 1563.1/1993)** per variazione geometrica è stata soppressa la particella 69, variata la particella 331 e ampliata la particella 68 pari a 2.980 mq (partita 5938).

In data **31/05/1993** sono stati costituiti i sub.3, 8 e 9 in atti dal 01/06/1993 (n.9677.1/1993) e in data **28/10/2005** aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. RN0107274).

In data **09/11/2015** son stati aggiornati d'ufficio i dati di superficie.

In data **03/11/2010** per atto di frazionamento e fusione sono stati soppressi i sub 3, 8 e 9 e generati i sub.10,11 e 12 pratica prot.n. RN0045995

In data **13/05/2021** per divisione sono stati soppressi i sub 10 e 12 e costituiti i sub 13 e 14 pratica prot.n. RN0025593 e in data **28/0/2021** aggiornati per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. RN0022262).

1 REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

Il debitore risulta di stato libero

Si vedano gli estratti per riassunto dell'atto di nascita e i certificati di residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia. (**ALLEGATO N. 5**).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica a monte della Statale Adriatica (mista), traffico moderato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (scarsi), negozi al dettaglio (scarsi),

supermercato (scarsi);

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: Rimini a Km. 15 e Sant'Arcangelo di Romagna a Km. 13;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale adriatico;

Collegamenti pubblici (Km.): Stazione FS Bellaria Igea-Marina (1,5 km), bus (0,85 km), casello A14 Rimini Nord (8,7 km), Statale SS16 (0,4 km),

STATO DI POSSESSO

- Alla data dei sopralluoghi, avvenuti in data 02/05/2023 e in data 08/05/2023, l'immobile risulta occupato in parte dall'esecutato e il solo sub.13 dal Sig.re Fuga Denis.

Come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale risulta in essere il contratto n.8676 serie 3T registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (TG3) il 18/11/2020 ed avente **scadenza il 15/11/2026** e canone annuale di locazione pari a 6.000,00 euro da corrispondersi in rate mensili di 500,00 euro.

Tale contratto ha come parti originarie la Sig.ra xxxxx alla quale in data 26/02/2022 è subentrato il Sig. xxxxx

Si precisa che in sede di registrazione è stato indicato il sub 12, successivamente soppresso. Il presente contratto riguarda solo il sub. 13.

All'art.7 Destinazioni Locali è stata concessa la facoltà alla parte conduttrice, previa effettuazione delle opere necessarie, di mutare la destinazione al fine di svolgere la propria attività. (ALLEGATO N. 5).

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

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

5.3.5 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

5.3.6 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

5.4.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì del 11/01/2021 rep. n. 40/2021 a favore di xxxxx con sede in xxxxx contro xxxxx per la quota di 1/4 - iscritta a Forlì, in data 27/05/2022 al n. 1410 R.P. - n. 8357 R.G. (riguarda anche gli altri Lotti)

Importo ipoteca: €. 64.000,00

Importo capitale: €. 32.410,60

5.4.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di xxxxx con sede in Cesena contro xxxxx per la quota di 1/4 a firma del Tribunale di Rimini in data 26/08/2022 rep. N. 2580/2022 trascritto a Rimini in data 13/09/2022 al n. 9819 R.P. – n. 14232 R.G;

5.4.3 Altre trascrizioni: Nessuna

5.4.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di **€.708,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca giudiziale	€. 64.000,00	€. 320,00	€. 94,00	€. 294,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 708,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 06/09/2023 si veda l'**ALLEGATO N. 3**.

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette. La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.5.1 Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Bellaria Igea Marina sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili ed i precedenti titoli abilitativi (Concessione edilizia n.22/85, successiva variante n.12/87 e Condono n.578/D **non rilasciata sanatoria**), le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna sub 11
- cambio di destinazione del sub 14
- tamponatura con vetri del portico (sub 6 B.C.N.C ai sub 2-14 e 15)
- tettoia esterna (sub 11)

Regolarizzabili mediante

La difformità punto a) può essere regolarizzata con la presentazione di una Cila in sanatoria per le modifiche interne, mentre punto b) c) e d) vanno ripristinati.

Dall'analisi dei titoli edilizi conservati in originale presso lo sportello unico edilizia del Comune di Bellaria Igea Marina, e muniti di visto, il complesso immobiliare risulta legittimato con la Concessione edilizia n.22/85 e successiva variante n.12/87 che autorizzavano la costruzione di un Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione. Successivamente con la Concessione edilizia n.105/Bis/87 è stato ampliato e realizzato un nuovo fabbricato ad uso artigianale indipendente dal precedente.

Dalle verifiche svolte le concessioni edilizie rilasciate non hanno ottenuto l'autorizzazione Paesaggistica, in quanto ai sensi della legge 8/8/1985 n.431 art.1 comma 5 le stesse dovevano essere rilasciate dalle regioni e successivamente inoltrate al Ministro per i Beni Culturali. Occorre pertanto ripresentare la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" per tutte le unità immobiliari del complesso e completare l'iter amministrativo delle concessioni

edilizie.

La domanda di condono è stata istruita ed accolta ma non rilasciata in quanto carente di documenti (documentazione fotografica, documentazione attestante idoneità statica, elaborato grafico, documentazione per acquisizione parere Beni Ambientali ecc), ma potrà essere rilasciata solo previa presentazione di un'Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora".

N.B.: Sarà necessario completare la C.E.A. presentata per il sub.13 e richiederla per il sub.11 e 14, in quanto dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Bellaria Igea Marina non sono emerse precedenti abitabilità.

Costi da sostenere

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

- pratica edilizia:

Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato - compreso oneri di Legge):

diritti segreteria: da quantificare

onorario tecnico: 2.500,00 €

- pratica edilizia: Integrazione documenti **Condono** (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato - compreso oneri di Legge):

oblazione: versata alla presentazione domanda

costo costruzione: da quantificare dopo istruttoria

onorario tecnico: 5.000,00 €

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

diritti segreteria: 57,00 €

sanzione: 1.000,00 €

onorario tecnico: 1.500,00 €

- pratica edilizia: **C.E.A.** - (onorari, spese, ecc.)

diritti segreteria: da quantificare

onorario tecnico: 1.000,00 €

per complessivi:

= 11.057,00 €

N.B.:

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

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

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

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

5.5.2 Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali **sono state**

riscontrate difformità, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate.

Le difformità riscontrate non sono rilevanti ai fini catastali poiché non incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale perciò non sarà necessario presentare l'aggiornamento catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e - dell'Agenzia del Territorio).

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

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

4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

N.B.: condominio non costituito.

A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile, in oggetto, non si è provveduto a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) essendo non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993.

5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

xxxxx nato a Rimini (RN) il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/4 dal 02/02/2021 ad oggi** e xxxxx deceduta in data 26/02/2022, codice fiscale PLZDAA36D58C574M per la quota di **3/4 dal 02/02/2021 al 26/02/2022** in forza di successione del 07/01/2019 (data morte xxxxx) registrato in data 26/02/2021 al n. 44979/88888 e trascritto a Rimini in data 04/03/2021 al n. 2149 R.P. - n. 3082 R.G.

Dalle verifiche svolte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bellaria risulta deceduta in data 26/02/2022 la **Sig.ra xxxxx** (allegato certificato di morte) e successivamente in data 25/01/2023 è stato trascritto il verbale di pubblicazione di testamento.

Precedenti proprietari:

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/4** e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx per la quota di **3/4 dal 23/08/2011 al 02/02/2021** in forza di successione registrata in data 02/05/2012 volume 9990 n.934. inatti dal 15/10/2014 n. RN0096766.

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/2** e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx per la quota di **1/2 dal 20/11/1985 al 23/08/2011** in forza di atto di compravendita a firma notaio Antonio Del Gaudio in data 20/11/1985 al n. 17125/3051 e trascritto a Rimini in data 28/11/1985 al n. 5028 R.P. - n. 6756 R.G.

6 PRATICHE EDILIZIE

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

- **P.E. – 22/85** Concessione edilizia per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione intestato ai Sig.ri xxxx e xxxx rilasciata in data 21/02/1986 prot.n. 1085/86;
- **P.E. – 12/87** Concessione edilizia in variante al Progetto 22/85 per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione intestato ai Sig.ri xxxx e xxxx rilasciata in data 09/06/1987 prot.n. 10083;
- **P.E. – 105/Bis/87** Concessione edilizia per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale intestato ai Sig.ri xxxx e xxxx rilasciata in data 08/07/1987 prot.n. 7782;
- **P.E. – 578/D** in sanatoria presentata in data 10/12/2004 intestata a xxxxx pratica istruita e non rilasciata in attesa di documentazione integrativa richiesta con nota del 09/03/2006 prot.n. 6545/2006. *Le opere non sono valutabili in termini di superficie o di volume ma relative a modifiche prospettiche e spostamento posizionamento.*
- **SCIA - 46/2021** presentata in data 24/01/2021 prot.n. 2687 dal Sig.re xxxx in qualità di locatario provvisto di delega da parte della proprietà, per intervento di straordinaria manutenzione per opere interne con rilevanza strutturale e frazionamento da un'unica unità immobiliare ad uso artigianale a due nuove unità immobiliari aventi destinazione d'uso artigianale. La pratica non è stata esaminata ma maturato silenzio "semplice".
- Da intendersi perfezionata dopo il rilascio dell'istanza di condono 578/D.
- **SCIA - 263/2021 in variante alla SCIA 46/2021** presentata in data 31/03/2021 prot.n. 11996 dal Sig.re xxxx in qualità di locatario provvisto di delega da parte della proprietà, per varianti non sostanziali. La pratica non è stata esaminata ma maturato silenzio "semplice".
- Da intendersi perfezionata dopo il rilascio dell'istanza di condono 578/D.
- **SCIA - 435/2021 in variante alla SCIA 263/2021** presentata in data 01/06/2021 prot.n. 20695 dal Sig.re xxxx in qualità di locatario provvisto di delega da parte della proprietà, per varianti non sostanziali. La pratica non è stata esaminata ma maturato silenzio "semplice".
- Da intendersi perfezionata dopo il rilascio dell'istanza di condono 578/D.
- **SCEA- 462-2021** presentata in data 11/06/2021 prot.n. 22246 dal Sig.re xxxx in qualità di locatario provvisto di delega da parte della proprietà, comunicata ordinanza di sospensione in data 16/06/2021 prot.n. 23122 per carenza di documentazione.

(ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia

Descrizione Deposito piano terra

- Proprietà per la **quota di 1/4** di immobile destinato a **deposito/Laboratorio** sito al piano terra e corte in comune con le altre unità immobiliari.

L'accesso all'immobile avviene da strada pubblica attraverso la corte comune.

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni novanta successivamente modificato e frazionato, si trova in un sufficiente stato di manutenzione.

Le unità immobiliare, oggetto della presente relazione, hanno un'altezza interna variabile a seconda delle diverse destinazioni come indicato in tabella.

Destinazione urbanistica

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

APC.Se – Ambiti specializzati consolidati per funzioni prevalentemente industriali disciplinati dall'art. 71 del PSC.

Art 38 del PSC Aree tutelate ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (art.142 D.Lgs. n.42/2004) corrispondente alla fascia dei 150 m dall'argine del fiume USO.

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

Art. 2.19 Ambiti specializzati consolidati per attività produttive esistenti (APC.Se – APC.Te)

7.(P) Nelle parti degli ambiti APC.Se e APC.Te insediate gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Dalle verifiche svolte presso la conservatoria e gli uffici tecnici non risulta nessuna costituzione di vincolo in favore del Comune di Bellaria che obblighi a mantenere la pertinenzialità del fabbricato adibito a civile abitazione al fabbricato adibito ad attività artigianale pena la nullità degli atti.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito sub 11 - piano Terra	Sup. reale lorda	116,70	1,00	116,70
Laboratorio sub 13- piano Terra	Sup. reale lorda	215,85	1,00	215,85
Deposito sub 14 - piano Terra	Sup. reale lorda	49,70	1,00	49,70
	Sup. reale lorda		/	382,25

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile

Strutture verticali:

tipologia: c.a., condizioni: sufficienti

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Solai:

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

Copertura e manto:

tipologia: piana, materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti

Cornicioni:

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

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: nessuna, rivestimento: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile comune:

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

Pavim. esterna:

ubicazione: corte materiale: asfalto, condizioni: sufficienti

Portone di ingresso:

tipologia: portone scorrevole apertura manuale, materiale: ferro e vetro (sub.13 e 14) pannelli (sub.11), condizioni: sufficienti

Infissi esterni:

tipologia: anta battente, materiale: ferro, protezione:

inferriate, materiale: ferro., condizioni: sufficienti

Pavim. Interna:

materiale: calcestruzzo e piastrelle, condizioni: sufficienti

Plafoni:

tipologia: travi a vista materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico:

non presente

Gas:

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

Allarme:

non presente

Elettrico:

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

Idrico:

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

Termico:

non presente

Condizionamento:

non presente

Fognatura:

tipologia: acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura

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

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

Capannone piano terra		Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Sub 11	Ingresso	52,73	4,70-5,25	S	Sufficienti
	Cella Frigorifero	50,15	3,25	S	Sufficienti
Sub. 13	Laboratorio	173,54	4,70-5,25	E-O	Buone
	Laboratorio	13,60	4,70-5,25	O	Buone
	Ripostiglio	8,92	4,70-5,25	Int.	Buone
	Disimpegno	6,69	3,22	E	Buone
	Disimpegno	1,25	3,22	Int.	Buone
	Servizi Igienici	1,61	3,22	E	Buone
Sub. 14	Deposito	24,92	3,00	N	Sufficienti
	Disimpegno	8,35	2,57	Int.	Sufficienti
	Disimpegno	3,19	2,57	Int.	Sufficienti
	Ripostiglio	8,19	2,57	E	Sufficienti
TOTALE		353,14			

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

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 2**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di Stima

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

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

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche degli immobili, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 400,00** di superficie commerciale.

Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 382,25

10.2. Fonti di informazione

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

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di: Bellaria Igea-Marina: Zona semiperiferia A Mare della Statale Adriatica e Stadio Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Capannoni Tipici - Stato - conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di **€/Mq. 354,00** ad un massimo di **€/Mq. 664,00** (valore medio di **€/Mq. 509,00**).

- O.M.I. 1° semestre anno 2023 - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Fascia/Zona D1: A mare della statale adriatica e stadio- Tipologia Prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Capannoni Tipici - Stato conservativo: Normale - Valore mercato: Da un minimo di **€/Mq. 440,00** ad un massimo di **€/Mq. 660,00**

10.3. Valutazione corpi

A. Depositi/Laboratorio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

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

Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Deposito sub 11 - piano Terra	116,70	1,00	116,70
Laboratorio sub 13- piano Terra	215,85	1,00	215,85
Deposito sub 14 - piano Terra	49,70	1,00	49,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			382,25

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Depositi/Laboratorio	382,50	€. 400,00	€. 152.900,00
	382,25	€. 400,00	€. 152.900,00

- Valore a corpo: €. **152.900,00**
- Valore accessori: €. //
- Valore complessivo intero: €. **152.900,00**

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero: €. **152.900,00**
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica: €. 11.057,00
- Abbattimento forfettario del valore del 20% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili per la **conclusione del condono in sanatoria e l'autorizzazione Paesaggistica "ora per allora"** (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali Sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione ecc.) €. 30.580,00

SOMMANO: €. **111.260,00**

10.5. Prezzo base d'asta del valore intero

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova €. **111.260,00**

10.6. Prezzo base d'asta della quota

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova €. **27.800,00**

Giudizio di divisione: Il bene non è comodamente divisibile.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Proprietà per la quota di 1/4 di appartamento sito a piano terra.

L'immobile è sito nel Comune di Bellaria – Igea Marina (RN), in Via **San Mauro n. 30** il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329 - Qualità E.U. di Mq. 2.980, tra area coperta e scoperta pertinenziale (aree di enti urbani e promiscui).

L'immobile è così composto:

- piano terra (sub15): portico, ingresso, pranzo-soggiorno, due camere, due bagni e disimpegno per una superficie complessiva di circa Mq. 146,30 (al lordo dei muri) e portico per una superficie complessiva di circa Mq. 12,25 (al lordo dei muri)

il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa **Mq. 150,00** (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante i sopralluoghi eseguiti in data 02/05/2023 e in data 08/05/2023.

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 06/09/2023:

- Abitazione: intestata **1/4** a xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx - Foglio di mappa n. 7, Particella n. 329, **Subalterno n. 15**, Z.C. 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza **5,5 vani** Dati di Superficie Totale **148 mq**, Totale escluse arre scoperte 144 mq Piano T, Rendita Catastale €. 511,29;

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Corte comune (sub.7) part. 2281,2262,2186,2187,457,332,330, strada pubblica salvo altri;
- Abitazione (sub.15) piano terra: sub 14, sub 2, sub.6 (B.C.N.C.) sub 7. (B.C.N.C corte);

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329:
 - Subalterno n. 7 B.C.N.C. (corte) come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentata in data 14/05/201 - Prot. n. RN0025593.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**

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

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

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329- Subalterno n. 15, elenco subalterni ed elaborato planimetrico per la

dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 06/09/2022 (**ALLEGATO N. 2**);

- ispezione ipotecaria a nome di xxxxx, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);

Storia catastale:4

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono è parte l'u.i. in oggetto risultava distinto al catasto terreni del comune di Bellaria-Igea Marina inserito nell'impianto meccanografico dal **22/05/1970** Fg 12 particella 68 di 5.774 mq. qualità Seminativo Arboreo.

In data **14/08/1987 (n. 485)** è stata soppressa la particella 68 e costituita la particella 329 di 1.886 mq.

In data **21/05/1993 (n. 1563.1/1993)** per variazione geometrica è stata soppressa la particella 69, variata la particella 331 e ampliata la particella 68 pari a 2.980 mq (partita 5938).

In data **31/05/1993** sono stati costituiti i sub.3, 8 e 9 in atti dal 01/06/1993 (n.9677.1/1993) e in data **28/10/2005** aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. RN0107274).

In data **09/11/2015** son stati aggiornati d'ufficio i dati di superficie.

In data **03/11/2010** per atto di frazionamento e fusione sono stati soppressi i sub 3, 8 e 9 e generati i sub.10,11 e 12 pratica prot.n. RN0045995

In data **13/05/2021** per divisione sono stati soppressi i sub 10 e 12 e costituito i sub 13, 14 e 15 pratica prot.n. RN0025593 e in data **28/0/2021** aggiornati per diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. RN0022262).

01 REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

Il debitore risulta di stato libero

Si vedano gli estratti per riassunto dell'atto di nascita e i certificati di residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia. (**ALLEGATO N. 5**).

02 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica a monte della Statale Adriatica (mista), traffico moderato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (scarsi), negozi al dettaglio (scarsi), supermercato (scarsi);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: Rimini a Km. 15 e Sant'Arcangelo di Romagna a Km. 13;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale adriatico;

Collegamenti pubblici (Km.): Stazione FS Bellaria Igea-Marina (1,5 km), bus (0,85 km), casello A14 Rimini Nord (8,7 km), Statale SS16 (0,4 km),

STATO DI POSSESSO

- Alla data dei sopralluoghi, avvenuti in data 02/05/2023 e in data 08/05/2023, l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

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

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

03 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

5.5.5 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

5.5.6 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

5.6.1 Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì del 11/01/2021 rep. n. 40/2021 a favore di xxxxx con sede in xxxxx contro xxxxx per la quota di 1/4 - iscritta a Forlì, in data 27/05/2022 al n. 1410 R.P. - n. 8357 R.G. (riguarda anche gli altri Lotti)

Importo ipoteca: €. 64.000,00

Importo capitale: €. 32.410,60

5.6.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di xxxxx con sede in xxxxx contro xxxxx per la quota di 1/4 a firma del Tribunale di Rimini in data 26/08/2022 rep. N. 2580/2022 trascritto a Rimini in data 13/09/2022 al n. 9819 R.P. - n. 14232 R.G;

5.6.3 Altre trascrizioni: Nessuna

5.6.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di **€.708,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca giudiziale	€. 64.000,00	€. 320,00	€. 94,00	€. 294,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 708,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 06/09/2023 si veda l'**ALLEGATO N. 3**.

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette. La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.7 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.7.1 Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Bellaria Igea Marina sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili ed i precedenti titoli abilitativi (Concessione edilizia **n.22/85**, successiva variante **n.12/87** e Condono **n.62/C non rilasciata sanatoria**) le seguenti difformità:

a) tamponatura con vetri del portico (sub 6 B.C.N.C ai sub 2-14 e 15)

Regolarizzabili mediante rimozione dei tamponamenti.

Dall'analisi dei titoli edilizi conservati in originale presso lo sportello unico edilizia del Comune di Bellaria Igea Marina, e muniti di visto, il complesso immobiliare risulta legittimato con la Concessione edilizia n.22/85 e successiva variante n.12/87 che autorizzavano la costruzione di un Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione. Successivamente con la Concessione edilizia n.105/Bis/87 è stato ampliato e realizzato un nuovo fabbricato ad uso artigianale indipendente dal precedente.

Dalle verifiche svolte le concessioni edilizie rilasciate non hanno ottenuto l'autorizzazione Paesaggistica, in quanto ai sensi della legge 8/8/1985 n.431 art.1 comma 5 le stesse dovevano essere rilasciate dalle regioni e successivamente inoltrate al Ministro per i Beni Culturali. Occorre pertanto ripresentare la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" per tutte le unità immobiliari del complesso e completare l'iter amministrativo delle concessioni edilizie.

La domanda di condono è stata istruita ed accolta ma non rilasciata in quanto carente di documenti ma potrà essere rilasciata solo previa presentazione di un'Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora".

N.B.: la presentazione della C.E.A. si renderà comunque necessaria in quanto dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Bellaria Igea Marina non sono emerse precedenti abitabilità.

Costi da sostenere

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

- | | |
|--|--|
| - pratica edilizia: | |
| Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" | |
| (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato – compreso oneri di Legge): | <i>diritti segreteria: da quantificare</i> |
| - pratica edilizia: Integrazione documenti Condono (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato – compreso oneri di Legge): | <i>onorario tecnico: 2.500,00 €</i> |
| - pratica edilizia: C.E.A. (onorari, spese, ecc.) | <i>oblazione: versata alla presentazione domanda</i> |
| | <i>costo costruzione: da quantificare dopo istruttoria</i> |
| | <i>onorario tecnico: 5.000,00 €</i> |
| | <i>diritti segreteria: da quantificare</i> |
| | <i>onorario tecnico: 1.000,00 €</i> |

per complessivi:

= 8.500,00 €

N.B.:

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

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

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

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

5.7.2 Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

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

Le difformità riscontrate non sono rilevanti ai fini catastali poiché non incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale perciò non sarà necessario presentare l'aggiornamento catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e - dell'Agenzia del Territorio).

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

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

04 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

N.B.: condominio non costituito.

A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

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

05 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/4** dal **02/02/2021 ad oggi** e xxxxx deceduta in data 26/02/2022, codice fiscale xxxxx per la quota di **3/4** dal **02/02/2021 al 26/02/2022** in forza di successione del 07/01/2019 (data morte xxxxx) registrato in data 26/02/2021 al n. 44979/88888 e trascritto a Rimini in data 04/03/2021 al n. 2149 R.P. - n. 3082 R.G.

Dalle verifiche svolte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bellaria risulta

deceduta in data 26/02/2022 la **Sig.ra xxxxx** (allegato certificato di morte) e successivamente in data 25/01/2023 è stato trascritto il verbale di pubblicazione di testamento.

Precedenti proprietari:

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/4** e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx per la quota di **3/4 dal 23/08/2011 al 02/02/2021** in forza di successione registrata in data 02/05/2012 volume 9990 n.934. inatti dal 15/10/2014 n. RN0096766.

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/2** e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx per la quota di **1/2 dal 20/11/1985 al 23/08/2011** in forza di atto di compravendita a firma notaio Antonio Del Gaudio in data 20/11/1985 al n. 17125/3051 e trascritto a Rimini in data 28/11/1985 al n. 5028 R.P. - n. 6756 R.G.

06 PRATICHE EDILIZIE

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

- **P.E. – 22/85** Concessione edilizia per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione intestato ai Sig.ri xxxxx e xxxxx rilasciata in data 21/02/1986 prot.n. 1085/86;
- **P.E. – 12/87** Concessione edilizia in variante al Progetto 22/85 per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione intestato ai Sig.ri xxxxx e xxxxx rilasciata in data 09/06/1987 prot.n. 10083;
- **P.E. – 105/Bis/87** Concessione edilizia per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale intestato ai Sig.ri xxxxx e xxxxx rilasciata in data 08/07/1987 prot.n. 7782;
- **P.E. – 62/C** in sanatoria presentata in data 24/02/1995 prot.n.5293 intestata a xxxxx pratica istruita e non rilasciata in attesa di documentazione integrativa richiesta con nota del 26/09/1995. *Le opere sono relative a porzione di fabbricato ad uso civile abitazione annessa a fabbricato ad uso artigianale. L'opera abusiva consiste nell'aumento di superficie per complessivi mq 45,26 che si è avuto al piano terra per il cambio di destinazione da attività artigianale a civile abitazione.*

N.B.: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bellaria-Igea Marina non sono emerse abitabilità.

(ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia

Descrizione Appartamento piano terra

- Proprietà per la **quota di 1/4** di immobile destinato a civile abitazione sito al piano terra e corte in comune con le altre unità immobiliari.

L'accesso all'immobile avviene da strada pubblica attraverso la corte comune.

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni novanta successivamente modificato e frazionato, si trova in un sufficiente stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, ha un'altezza interna pari a 2,70mt. Si evidenzia che è direttamente collegata con altre unità immobiliari, sub 2 (appartamento piano primo) e sub 14 (deposito piano terra).

Destinazione urbanistica

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

APC.Se – Ambiti specializzati consolidati per funzioni prevalentemente industriali disciplinati dall'art. 71 del PSC.

Art 38 del PSC Aree tutelate ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (art.142 D.Lgs. n.42/2004) corrispondente alla fascia dei 150 m dall'argine del fiume USO.

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

Art. 2.19 Ambiti specializzati consolidati per attività produttive esistenti (APC.Se – APC.Te)

7.(P) Nelle parti degli ambiti APC.Se e APC.Te insediate gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Dalle verifiche svolte presso la conservatoria e gli uffici tecnici non risulta nessuna costituzione di vincolo in favore del Comune di Bellaria che obblighi a mantenere la pertinenzialità del fabbricato adibito a civile abitazione al fabbricato adibito ad attività artigianale pena la nullità degli atti.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - piano Terra	Sup. reale lorda	146,30	1,00	146,30
Portico- piano Terra	Sup. reale lorda	12,25	0,30	3,67
	Sup. reale lorda		/	150,00

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Strutture verticali:</i>	tipologia: c.a., condizioni: sufficienti
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti
<i>Solai:</i>	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, condizioni: sufficienti
<i>Copertura e manto:</i>	tipologia: piana, materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti
<i>Cornicioni:</i>	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, finitura: intonacati al civile, condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: nessuna, rivestimento: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: a doppia anta, materiale: ferro zincato e verniciato, apertura: automatizzata, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. esterna:</i>	ubicazione: corte materiale: asfalto, condizioni: sufficienti

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone, materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta battente e doppia anta battente, materiale: legno, protezione: persiane e inferriate in ferro, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.
<i>Allarme:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: sufficienti, caldaia: a camera stagna, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, data installazione caldaia: non rilevata
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura

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

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

Appartamento piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	37,65	2,70	E	Sufficienti
Camera 1	8,69	2,70	E	Sufficienti
Bagno 1	5,08	2,70	E	Sufficienti
Camera 2	21,84	2,70	N	Sufficienti
Antibagno	2,24	2,70	Interno	Sufficienti

Bagno 2	4,64	2,70	O	Sufficienti
Pranzo-Soggiorno	38,38	2,70	N	Sufficienti
Portico	12,25	2,70	E	Sufficienti
TOTALE	130,77			

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

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 2**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.2 Criterio di Stima

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

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

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

Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 150,00

10.2. Fonti di informazione

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

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di: Bellaria Igea-Marina: Zona semiperiferia A Mare della Statale Adriatica e Stadio Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale - Stato - conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di **€/Mq. 1.490,00** ad un

massimo di €/Mq. **2.066,00** (valore medio di €/Mq. **1.778,00**).

- **Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P.** - edizione 2022 - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Zona: mare - Tipo destinazione: Abitazioni da ristrutturare- Valore di mercato: Da un minimo di €/Mq. **1.300** ad un massimo di €/Mq. **1.700**;

- O.M.I. 1° semestre anno 2023 - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Fascia/Zona D1: A mare della statale adriatica e stadio- Tipologia Prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valore mercato: Da un minimo di €/Mq. **1.550,00** ad un massimo di €/Mq. **2.200,00**

10.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

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

Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento - piano Terra	146,30	1,00	146,30
Portico - piano Terra	12,25	0,30	3,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			150,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	150,00	€. 1.400,00	€. 210.000,00
	150,00	€. 1.400,00	€. 210.000,00

- Valore a corpo:	€. 210.000,00
- Valore accessori:	€. //
- Valore complessivo intero:	€. 210.000,00

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€. 210.000,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€. 8.500,00
- Abbattimento forfettario del valore del 20% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili per la conclusione del condono in sanatoria e l'autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" (difficoltà circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali Sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione ecc.)	€. 42.000,00

SOMMANO: €. **159.500,00**

10.5. Prezzo base d'asta del valore intero

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

€. **159.500,00**

-

10.6. Prezzo base d'asta della quota

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

€. **39.875,00**

Giudizio di divisione: Il bene non è comodamente divisibile.



Beni in Bellaria – Igea Marina (RN) Via San Mauro n. 30/A
Lotto 004

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena Proprietà per la **quota di 1/1** di appartamento sito al piano primo.

L'immobile è sito nel Comune di Bellaria – Igea Marina (RN), in Via **San Mauro n. 30/A** il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329 - Qualità E.U. di Mq. 2.980, tra area coperta e scoperta pertinenziale (aree di enti urbani e promiscui).

L'immobile è così composto:

- piano primo (sub 2): ingresso, pranzo, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno per una superficie complessiva di circa Mq. 137,50 (al lordo dei muri) e terrazzi-balcone per una superficie complessiva di circa Mq. 50,79 (al lordo dei muri)

il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa **Mq. 152,75** (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante i sopralluoghi eseguiti in data 02/05/2023 e in data 08/05/2023.

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 06/09/2023:

- Abitazione: intestata **1/1** nuda proprietà a xxxxx , nato a xxxxx il xxxxx , codice fiscale xxxxx - Foglio di mappa n. 7, Particella n. 329, **Subalterno n. 2**, Z.C. 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza **7 vani** Dati di Superficie Totale **161 mq**, Totale escluse arre scoperte 151 mq Piano T, Rendita Catastale €. 650,74;

N.B: non risultano aggiornati i dati relativi alla storia degli intestati dell'immobile identificato al sub.2, precisamente non risulta fra gli intestatari il Sig. xxxxx come indicato nella successione del 23/08/2011.

In data 26/02/2022 è deceduta la Sig.ra xxxxx deve essere comunicato al Catasto il cambio di proprietà mediante la riunione di usufrutto.

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Corte comune (sub.7) part. 2281,2262,2186,2187,457,332,330, strada pubblica salvo altri;

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329:
 - Subalterno n.6 B.C.N.C.(ingresso e portico) e n. 7 B.C.N.C. (corte) come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in ,subalterni presentata in data 14/05/201 - Prot. n. RN0025593.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa ed idonea. Si precisa che il pignoramento identifica la particella come

dai dati indicati nell'ipoteca giudiziale, ma non riporta il sub 4 che è stato inserito sia al catasto terreni (estratto di mappa) che al catasto fabbricati (planimetria catastale) come annotazione: *"immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010"*.

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

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 7 - Particella n. 329- Subalterno n. 2, elenco subalterni ed elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 06/09/2022 (**ALLEGATO N. 2**);
- ispezione ipotecaria a nome di xxxxx presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);

Storia catastale:4

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono è parte l'u.i. in oggetto risultava distinto al catasto terreni del comune di Bellaria-Igea Marina inserito nell'impianto meccanografico dal **22/05/1970** Fg 12 particella 68 di 5.774 mq. qualità Seminativo Arboreo.

In data **14/08/1987 (n. 485)** è stata soppressa la particella 68 e costituita la particella 329 di 1.886 mq.

In data **21/05/1993 (n. 1563.1/1993)** per variazione geometrica è stata soppressa la particella 69, variata la particella 331 e ampliata la particella 68 pari a 2.980 mq (partita 5938).

In data **31/05/1993** è stato costituito il sub. 2 in atti dal 01/06/1993 (n.9677.1/1993).

In data **09/11/2015** son stati aggiornati d'ufficio i dati di superficie.

07 REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

Il debitore risulta di stato libero

Si vedano gli estratti per riassunto dell'atto di nascita e i certificati di residenza, di Stato civile, di Stato di Famiglia. (**ALLEGATO N. 5**).

08 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica a monte della Statale Adriatica (mista), traffico moderato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (scarsi), negozi al dettaglio (scarsi), supermercato (scarsi);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: Rimini a Km. 15 e Sant'Arcangelo di Romagna a Km. 13;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale adriatico;

Collegamenti pubblici (Km.): Stazione FS Bellaria Igea-Marina (1,5 km), bus (0,85 km), casello A14 Rimini Nord (8,7 km), Statale SS16 (0,4 km),

STATO DI POSSESSO

- Alla data dei sopralluoghi, avvenuti in data 02/05/2023 e in data 08/05/2023,

l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra Papadia Lucia.

Come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale risulta in essere il contratto n.1725 serie 3T registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (TG3) il 25/02/2020 ed avente **scadenza il 31/01/2024** e canone annuale di locazione pari a 4.800,00 euro da corrispondersi in rate mensili di 400,00 euro.

Tale contratto ha come parti originarie la Sig.ra xxxxx alla quale in data 26/02/2022 è subentrato il Sig. xxxxx. (ALLEGATO N. 5).

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

09 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

5.7.5 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

5.7.6 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

5.8.1 *Iscrizioni:*

- ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì del 11/01/2021 rep. n. 40/2021 a favore di xxxxx con sede in xxxxx contro xxxxx per la quota di 1/1 di nuda proprietà
 - iscritta a Forlì, in data 27/05/2022 al n. 1410 R.P. - n. 8357 R.G. (riguarda anche gli altri Lotti)
- Importo ipoteca: €. 64.000,00
Importo capitale: €. 32.410,60

5.8.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di xxxxx con sede in xxxxx contro xxxxx per la quota di 1/1 di nuda proprietà a firma del Tribunale di Rimini in data 26/08/2022 rep. N. 2580/2022 trascritto a Rimini in data 13/09/2022 al n. 9819 R.P. - n. 14232 R.G;

5.8.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

5.8.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di **€.708,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca giudiziale	€. 64.000,00	€. 320,00	€. 94,00	€. 294,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 708,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 06/09/2023 si veda l'**ALLEGATO N. 3.**

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.9 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.9.1 Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Bellaria Igea Marina sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili ed i precedenti titoli abilitativi (Concessione edilizia n.22/85, successiva variante n.12/87) le seguenti difformità:

- a) tamponatura con infissi del terrazzo lato sud-ovest
- b) tamponatura con infissi del portico (sub 6 B.C.N.C ai sub 2-14 e 15)
- c) demolizione e diversa distribuzione di pareti interne nello specifico nella zona giorno

La difformità punto c) può essere regolarizzata con la presentazione di una Cila in sanatoria per le modifiche interne, mentre punto b) c) e d) vanno ripristinati.

Dall'analisi dei titoli edilizi conservati in originale presso lo sportello unico edilizia del Comune di Bellaria Igea Marina, e muniti di visto, il complesso immobiliare risulta legittimato con la Concessione edilizia n.22/85 e successiva variante n.12/87 che autorizzavano la costruzione di un Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione. Successivamente con la Concessione edilizia n.105/Bis/87 è stato ampliato e realizzato un nuovo fabbricato ad uso artigianale indipendente dal precedente.

Dalle verifiche svolte le concessioni edilizie rilasciate non hanno ottenuto l'autorizzazione Paesaggistica, in quanto ai sensi della legge 8/8/1985 n.431 art.1 comma 5 le stesse dovevano essere rilasciate dalle regioni e successivamente inoltrate al Ministro per i Beni Culturali. Occorre pertanto ripresentare la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" per tutte le unità immobiliari del complesso e completare l'iter amministrativo delle concessioni edilizie.

N.B.: la presentazione della C.E.A. si renderà comunque necessaria in quanto dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Bellaria Igea Marina non sono emerse precedenti abitabilità.

Costi da sostenere

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

- | | |
|---|--|
| - pratica edilizia: Autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato – compreso oneri di Legge): | <i>diritti segreteria: da quantificare
onorario tecnico: 2.500,00 €</i> |
| - pratica edilizia: Comunicazione inizio lavori Asseverata (CILA) in sanatoria (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato – compreso oneri di Legge): | <i>diritti segreteria: 57,00 €
sanzione: 1.000,00 €
onorario tecnico: 1.500,00 €</i> |
| - pratica edilizia: C.E.A. - (onorari, spese, ecc.) | <i>diritti segreteria: da quantificare
onorario tecnico: 1.000,00 €</i> |
| per complessivi: | = 6.057,00 € |

N.B.:

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

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

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

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

5.9.1.1 Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

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

Le difformità riscontrate non sono rilevanti ai fini catastali poiché non incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale perciò non sarà necessario presentare l'aggiornamento catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e - dell'Agenzia del Territorio).

Dovrà essere presentata una voltura per aggiornare il quadro degli intesati.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

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

10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

N.B.: condominio non costituito.

A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile, in oggetto, non si è provveduto a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) essendone già provvisto.

Classe energetica dell'unità: "Classe energetica G" _EP gl,nren=346,99 kWh/m2 anno_ Attestazione di certificazione energetica n. 01780-07295-2019 rilasciata il 22/10/2019 valido fino al 22/10/2029 a firma dell'Ing. Arcangeli Alessandro.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx, codice fiscale xxxxxx per la quota di **1/1 di nuda proprietà dal 02/02/2021 ad oggi** e xxxxxx deceduta in data 26/02/2022, codice fiscale xxxxxx per la quota di **1/1 di usufrutto dal 02/02/2021 al 26/02/2022** in forza di successione del 07/01/2019 (data morte xxxxxx) registrato in data

26/02/2021 al n. 44979/88888 e trascritto a Rimini in data 04/03/2021 al n. 2149 R.P. - n. 3082 R.G.

Dalle verifiche svolte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bellaria risulta deceduta in data 26/02/2022 la **Sig.ra xxxxx** (allegato certificato di morte) e successivamente in data 25/01/2023 è stato trascritto il verbale di pubblicazione di testamento.

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/1 di piena proprietà dal 26/02/2022 ad oggi per ricongiungimento usufrutto.**

Precedenti proprietari:

xxxxx nata a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx **per la quota di 1/1 di usufrutto in con diritto di accrescimento** e xxxxx nato a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx per la quota di **1/1 di nuda proprietà dal 23/08/2011 al 02/02/2021** in forza di ricongiungimento di usufrutto del 23/08/2011 a seguito morte xxxxx.

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx **per la quota di 1/1 di usufrutto in comunione dei beni** e xxxxx nato a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx per la quota di **1/1 di nuda proprietà dal 09/06/1993 al 23/08/2011** in forza di donazione a firma notaio Antonio Del Gaudio in data 09/06/1993 al n. 47639/1453.

xxxxx nato a xxxxx il xxxxx, codice fiscale xxxxx per la quota di **1/2** e xxxxx nata a xxxxx il xxxxx codice fiscale xxxxx per la quota di **1/2 dal 20/11/1985 al 09/06/1993** in forza di atto di compravendita a firma notaio Antonio Del Gaudio in data 20/11/1985 al n. 17125/3051 e trascritto a Rimini in data 28/11/1985 al n. 5028 R.P. - n. 6756 R.G.

11 PRATICHE EDILIZIE

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

- **P.E. – 22/85** Concessione edilizia per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione intestato ai Sig.ri xxxxx e xxxxx rilasciata in data 21/02/1986 prot.n. 1085/86;
- **P.E. – 12/87** Concessione edilizia in variante al Progetto 22/85 per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale con annesso fabbricato ad uso civile abitazione intestato ai Sig.ri xxxxx e xxxxx rilasciata in data 09/06/1987 prot.n. 10083;
- **P.E. – 105/Bis/87** Concessione edilizia per costruzione di Fabbricato ad uso artigianale intestato ai Sig.ri xxxxx e xxxxx rilasciata in data 08/07/1987 prot.n. 7782;

N.B.: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bellaria-Igea Marina non sono emerse abitabilità.

(ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia

Descrizione Appartamento piano primo

- Piena Proprietà per la **quota di 1/1** di immobile destinato a civile abitazione sito al primo piano e corte in comune con le altre unità immobiliari.

L'accesso all'immobile avviene da strada pubblica attraverso la corte comune.

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni novanta successivamente modificato, si trova in un sufficiente stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, ha un'altezza interna pari a 2,70mt.

Destinazione urbanistica

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

APC.Se – Ambiti specializzati consolidati per funzioni prevalentemente industriali disciplinati dall'art. 71 del PSC.

Art 38 del PSC Aree tutelate ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (art.142 D.Lgs. n.42/2004) corrispondente alla fascia dei 150 m dall'argine del fiume USO.

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

Art. 2.19 Ambiti specializzati consolidati per attività produttive esistenti (APC.Se – APC.Te)

7.(P) Nelle parti degli ambiti APC.Se e APC.Te insediate gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Dalle verifiche svolte presso la conservatoria e gli uffici tecnici non risulta nessuna costituzione di vincolo in favore del Comune di Bellaria che obblighi a mantenere la pertinenzialità del fabbricato adibito a civile abitazione al fabbricato adibito ad attività artigianale pena la nullità degli atti.

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - piano Primo	Sup. reale lorda	137,50	1,00	137,50
Terrazzi/Balcone- piano Primo	Sup. reale lorda	50,79	0,30	15,24
	Sup. reale lorda		/	152,75

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabile

Strutture verticali:

tipologia: c.a., condizioni: sufficienti

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Solai:

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

Copertura e manto:

tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti

Cornicioni:

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

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: nessuna, rivestimento: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: a doppia anta, materiale: ferro zincato e verniciato, apertura: automatizzata, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. esterna:</i>	ubicazione: corte materiale: asfalto, condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone, materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta battente e doppia anta battente, materiale: legno, protezione: persiane e inferriate in ferro, condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, condizioni: sufficienti
Impianti:	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.
<i>Allarme:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: sufficienti, caldaia: a camera stagna, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, data installazione caldaia: non rilevata
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura

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

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

Appartamento piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso	4,86	2,70	Int.	Sufficienti
Soggiorno	27,72	2,70	N-O	Sufficienti
Cucina	16,34	2,70	O	Sufficienti
Bagno 1	9,45	2,70	S	Sufficienti
Bagno 2	6,20	2,70	S	Sufficienti
Camera 1	19,32	2,70	E	Sufficienti
Camera 2	9,66	2,70	E	Sufficienti
Camera 3	22,09	2,70	E	Sufficienti
Disimpegno	5,26	2,70	N	Sufficienti
Terrazzo 1	23,64	//	N	Sufficienti
Terrazzo 2	8,16	//	E	Sufficienti
Terrazzo 3	14,49	//	S	Sufficienti
Balcone	4,50	//	E	Sufficienti
TOTALE	171,69			

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

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 2**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.3 Criterio di Stima

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

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

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche degli immobili, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 1.500,00** di superficie commerciale.

Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 152,75

10.2. Fonti di informazione

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

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di: Bellaria Igea-Marina: Zona semiperiferia A Mare della Statale Adriatica e Stadio Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale - Stato - conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. **1.490,00** ad un massimo di €/Mq. **2.066,00** (valore medio di €/Mq. **1.778,00**).

- **Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P.** - edizione 2022 - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Zona: mare - Tipo destinazione: Abitazioni da ristrutturare- Valore di mercato: Da un minimo di €/Mq. **1.300** ad un massimo di €/Mq. **1.700**;

- O.M.I. 1° semestre anno 2023 - Comune di: Bellaria Igea-Marina - Fascia/Zona D1: A mare della statale adriatica e stadio- Tipologia Prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valore mercato: Da un minimo di €/Mq. **1.550,00** ad un massimo di €/Mq. **2.200,00**

10.3. Valutazione corpi

A. Appartamento Piano Primo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

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

Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento - piano Primo	137,50	1,00	137,50
Terrazzi/Balcone- piano Primo	50,79	0,30	15,24
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			152,75

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	152,75	€. 1.500,00	€. 229.125,00
	152,75	€. 1.500,00	€. 229.125,00

- Valore a corpo:	€. 229.125,00
- Valore accessori:	€. //
- Valore complessivo intero:	€. 229.125,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€. 229.125,00
------------------	----------------------

- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	6.057,00
- Abbattimento forfettario del valore del 20% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili per la conclusione del condono in sanatoria e l'autorizzazione Paesaggistica "ora per allora" (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali Sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione ecc.)	€.	45.825,00
SOMMANO:	€.	177.243,00
Prezzo base d'asta del valore intero		
- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€.	177.243,00
-		
Prezzo base d'asta della quota		
- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	€.	177.250,00



La presente relazione si compone di pagine 45, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

- 01 Allegato Lotto 01: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 6.
01 Allegato Lotto 01: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 20
01 Allegato Lotto 01: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 12
01 Allegato Lotto 01: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 12
02 Allegato Lotto 01: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni -
2) elaborato planimetrico- 3) elenco subalterni- 4) visure catastali
storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 5) planimetria
sub.4
02 Allegato Lotto 02: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni -
2) elaborato planimetrico- 3) elenco subalterni- 4) visure catastali
storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 5) planimetria
sub.11, 13 e 14.
02 Allegato Lotto 03: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni -
2) elaborato planimetrico- 3) elenco subalterni- 4) visure catastali
storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 5) planimetria
sub.15.
02 Allegato Lotto 04: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni -
2) elaborato planimetrico- 3) elenco subalterni- 4) visure catastali
storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 5) planimetria
sub.2.
03 Allegato Lotto 01-02-03-04 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni
ipotecarie aggiornate, a nome xxxxx dall'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Rimini
04 Allegato Lotto 01: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi
04 Allegato Lotto 02: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi
04 Allegato Lotto 03: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi
04 Allegato Lotto 04: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi
05Allegato Lotto 01-03: Altra documentazione: 1) estratto atto di nascita/certificato
residenza-famiglia di xxxxx - 2) estratto atto di morte xxxxx - 4)
attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso
rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di
Rimini - Ufficio Territoriale
05Allegato Lotto 02: Altra documentazione: 1) estratto atto di nascita/certificato
residenza-famiglia di xxxxx - 2) estratto atto di morte xxxxx - 4)
attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso
rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di
Rimini - Ufficio Territoriale 5) contratto di locazione
05Allegato Lotto 04: Altra documentazione: 1) estratto atto di nascita/certificato
residenza-famiglia di xxxxx - 2) estratto atto di morte xxxxx - 4)
attestazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso
rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di
Rimini - Ufficio Territoriale -5) contratto di locazione - 6)
Certificato energetico-APE

Il Perito: Arch. Maria Flavia Petitti