
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

N. Gen. Rep. **00156/2022**

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Rodolfo Scarponi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al n. 959
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 443
C.F. SCRRLF63S24H274N - P. Iva 04141710402*

*con studio in Riccione (Rimini) Via Liguria, n. 14A
telefono: 0541643485
cellulare: 360886726
email: arcostudio1@tin.it*

Beni in Bellaria - Igea Marina (Rimini), Via Agordat, n. 3**Lotto unico****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)**

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione con sviluppo su complessivi tre piani, di cui un piano interrato e due piani fuori terra (terra e primo) e un locale di deposito ubicato al piano interrato.

- Gli immobili sono costituiti da porzioni del fabbricato, a destinazione a civile residenziale, ubicato nel Comune di Bellaria - Igea Marina, in Via Agordat, nn. 3 e 5, edificato su un lotto di terreno, di forma geometrica trapezoidale, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106 - Qualità Ente Urbano di Mq. 315, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

Gli immobili sono così composti:

LOCALE DI DEPOSITO (come da planimetria catastale agli atti)

- piano interrato: un disimpegno e quattro locali di deposito, per una superficie complessiva pari a Mq. 80,50, circa (al lordo dei muri);

N.B.: al momento del sopralluogo i suddetti locali di deposito erano destinati a ripostiglio, soggiorno, bagno e cucina/pranzo.

ABITAZIONE (come da planimetria catastale agli atti)

- piano interrato: due cantine e una C.T./lavanderia, per una superficie complessiva pari a Mq. 28,90, circa (al lordo dei muri);
- piano terra: un ingresso, un soggiorno/veranda, un soggiorno/pranzo, una cucina, una dispensa, un anti bagno, un bagno e uno studio con un locale ricavato nel sottoscala, per una superficie complessiva pari a Mq. 112,00, circa (al lordo dei muri);
- piano primo: un vano scala, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto e una camera da letto con studio, cabina armadio e un bagno, per una superficie complessiva pari a Mq. 112,35, circa (al lordo dei muri) e quattro balconi a livello, per una superficie complessiva pari a Mq. 18,90, circa;

il tutto per una superficie commerciale complessiva di **Mq. 254,38**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito, dal sottoscritto Stimatore, in data 29.08.2023.

Identificazione Catasto Fabbricati

- al Catasto Fabbricati, gli immobili, risultano intestati come segue:

- _____, nato a _____ () il _____, Codice Fiscale _____
- proprietà;

- al Catasto Fabbricati, gli immobili, risultano censiti come segue:

- LOCALE DI DEPOSITO: Foglio di mappa n. 12, Particella n. 106, Subalterno n. 7, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza Mq. 67, Superficie Catastale Totale Mq. 79, Rendita Catastale €. 276,82, indirizzo Via Agordat, n. 3, Piano S1;

- ABITAZIONE: Foglio di mappa n. 12, Particella n. 106, Subalterno n. 8, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza Vani 14, Superficie Catastale Totale Mq. 236, Rendita Catastale €. 2.277,57, indirizzo Via Agordat, n. 3,

Piano S1 - T - 1.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- piano interrato (LOCALE DI DEPOSITO): Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106 - Subalterni n. 8 (proprietà privata stessa ditta) e n. 10 (B.C.N.C.), salvo altri e come in fatto;
- piano interrato (ABITAZIONE): Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106 - Subalterni n. 7 (proprietà privata stessa ditta) e n. 10 (B.C.N.C.), salvo altri e come in fatto;
- piano terra (ABITAZIONE): Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106 - Subalterni nn. 10 (B.C.N.C.), 11 (B.C.N.C.) e 12 (B.C.N.C.), salvo altri e come in fatto;
- piano primo (ABITAZIONE): Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106 - Subalterno n. 9 (proprietà privata altra ditta) e distacchi esterni, salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106:
 - Subalterno n. 10 - B.C.N.C. (rampa scala esterna, vano scala interno) ai Subalterni nn. 7, 8 e 9;
 - Subalterno n. 11 - B.C.N.C. (portico) ai Subalterni nn. 8 e 9;
 - Subalterno n. 12 - B.C.N.C. (corte) ai Subalterni nn. 7, 8 e 9;
- il tutto come rappresentato nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentato in data 30.11.2005 - Prot. n. RN0118786.

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

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

- 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 e idonea.
- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:
 - planimetrie catastali identificate al Catasto Fabbricati, del Comune di Bellaria - Igea Marina, con il Foglio di mappa n. 12, Particella n. 106, Subalterni nn. 7 (LOCALE DI DEPOSITO) e 8 (ABITAZIONE), elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni, elenco immobili Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni e visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 13.06.2023 e 17.01.2024 (**ALLEGATO N. 2**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;
 - ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 16.01.2024, a nome di
presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui sono emerse due nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);
 - planimetrie del reale stato di fatto degli immobili redatte, dal sottoscritto Stimatore, a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 29.08.2023 (**ALLEGATO N. 4**).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

- Il debitore, in data _____, ha contratto matrimonio con adottando il regime patrimoniale della separazione dei beni.
- Si vedano gli estratti per riassunto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio (ALLEGATO N. 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: residenziale e turistico-ricettiva a traffico scarso con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: municipio (sufficiente), farmacia (discreto), negozi al dettaglio (discreto), spazi verdi (buono), scuole (discreto), ufficio postale (buono);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e turistico-ricettiva
i principali centri limitrofi sono: Bellaria - Igea Marina (capoluogo) a Km. 3 - Rimini a Km. 15 - Riccione a Km. 26 - San Marino a Km. 32 - Cesenatico a Km. 11 - Cesena a Km. 24;
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Adriatica a Km. 0,030 e Parco del Gelso a Km. 1;
le attrazioni storiche presenti sono: Torre Saracena - Parco e Museo delle conchiglie - Castello Benelli - Casa e Parco Panzini - Chiesa di Santa Margherita.
- Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Rimini Nord) a Km. 9 - autobus a Km. 0,4 - ferrovia (stazione di Bellaria-Igea Marina) a Km. 3 - porto di Bellaria-Igea Marina a Km. 1 - aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 21.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 29.08.2023, gli immobili erano nella disponibilità del debitore senza titolo e dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano contratti in essere (ALLEGATO N. 3).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (quesito 6)**4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
- **nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:
- **nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:
- **nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:
- **nessuna.**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 7)

- 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di _____, con sede a _____ (_____),
contro _____, a firma notaio _____
in data 29.09.2005 al n. 72.641/19.869 - iscritta a Rimini in data 03.10.2005 al n. 4.876 R.P. - n. 16.542 R.G., gravante l'immobile censito al Catasto Fabbricati con il Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106 - Subalterno n. 6 e l'immobile censito al Catasto Terreni con il Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106.

Importo ipoteca: €. 162.000,00

Importo capitale: €. 90.000,00

Domicilio ipotecario eletto: _____ (_____), _____, n. _____.

- ipoteca volontaria a favore di _____, con sede a _____ (_____), contro _____, a firma notaio _____ in data 15.05.2013 al n. 209.438/20.694 - iscritta a Rimini in data 17.05.2013 al n. 1.081 R.P. - n. 6.996 R.G., gravante gli immobili in oggetto.

Importo ipoteca: €. 170.000,00

Importo capitale: €. 85.000,00

Domicilio ipotecario eletto: _____ (_____), _____, n. _____.

- ipoteca giudiziale a favore di _____

_____, con sede a _____ (_____), contro _____

oltre ad altro, a firma Tribunale di Rimini in data 20.04.2022 al n. 391 - iscritta a Rimini in data 26.04.2022 al n. 1.059 R.P. - n. 6.270 R.G., gravante gli immobili in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: €. 393.914,53

Importo capitale: €. 393.914,53

Domicilio ipotecario eletto: _____ (_____), _____, n. _____, c/o Avv. _____.

- ipoteca giudiziale a favore di _____, contro _____ oltre ad altri, a firma Tribunale di Rimini in data 13.12.2022 al n. 250 - iscritta a Rimini in data 16.12.2022 al n. 3.314 R.P. - n. 19.659 R.G., gravante gli immobili in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: €. 75.000,00

Importo capitale: €. 50.079,83

- ipoteca giudiziale a favore di _____, contro _____ oltre ad altri, a firma Tribunale di Rimini in data 13.12.2022 al n. 251 - iscritta a Rimini in data 16.12.2022 al n. 3.315 R.P. - n. 19.660 R.G., gravante gli immobili in oggetto, oltre ad altri.

Importo ipoteca: €. 32.000,00

Importo capitale: €. 15.806,45

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di _____, con sede a _____ (_____), contro _____, a firma Tribunale di Rimini in data 26.09.2022 al n. 3.091 e trascritto a Rimini in data 20.10.2022 al n. 11.230 R.P. - n. 16.292 R.G., gravante gli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- **nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **nessuna.**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di €. **3.190,57** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 4.876/2005	€. 162.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
ipoteca volontaria - R.P. n. 1.081/2013	€. 170.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
ipoteca giudiziale - R.P. n. 1.059/2022	€. 393.914,53	€. 1.969,57	€. 94,00	€. 2.063,57
ipoteca giudiziale - R.P. n. 3.314/2022	€. 75.000,00	€. 375,00	€. 94,00	€. 469,00
ipoteca giudiziale - R.P. n. 3.315/2022	€. 32.000,00	€. 200,00 (minimo)	€. 94,00	€. 294,00
pignoramento - R.P. n. 11.230/2022	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 3.190,57

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 16.01.2024, si veda l'**ALLEGATO N. 3**.

N.B.:

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

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

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Bellaria - Igea Marina sono state riscontrate, tra lo stato di fatto degli immobili e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

▪ **LOCALE DI DEPOSITO - PIANO INTERRATO**

- a.) diverso dimensionamento del fabbricato;
- b.) diversa distribuzione interna;
- c.) diverso posizionamento delle bocche di lupo;
- d.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,38 - indicata nei precedenti edilizi: Mt. 2,20);

- e.) cambio d'uso di alcuni vani (reali: soggiorno, bagno e cucina/pranzo - indicato nel precedente edilizio: deposito)
- **ABITAZIONE - PIANO INTERRATO**
 - f.) diverso dimensionamento del fabbricato;
 - g.) diversa distribuzione interna;
 - h.) realizzazione di "bocca di lupo" nella cantina 1;
 - i.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,38 - indicata nei precedenti edilizi: Mt. 2,20);
 - j.) cambio d'uso di un vano (reale: C.T./lavanderia - indicato nel precedente edilizio: deposito);
- **ABITAZIONE - PIANO TERRA**
 - k.) diverso dimensionamento del fabbricato;
 - l.) diversa distribuzione interna;
 - m.) diverso posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
 - n.) realizzazione ex-novo di aperture esterne (dispensa e cucina);
 - o.) installazione di serramenti a chiusura della pensilina (portico) con conseguente realizzazione ex novo di vano destinato a soggiorno/veranda;
 - p.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,88 - indicata nei precedenti edilizi: Mt. 2,90);
- **ABITAZIONE - PIANO PRIMO**
 - q.) diverso dimensionamento del fabbricato;
 - r.) diversa distribuzione interna;
 - s.) diverso posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
 - t.) mancata rappresentazione di una apertura esterna (ripostiglio 2);
 - u.) installazione di serramenti a chiusura del terrazzo con conseguente realizzazione ex novo di vano destinato a studio;
 - v.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,70 - indicata nei precedenti edilizi: Mt. 3,50);
 - w.) realizzazione di n. 2 balconi a livello;
- **AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO (B.C.N.C. - SUBALTERNO N. 12)**
 - x.) costruzione di manufatto, aperto su lato monte, con struttura portante in legno, copertura con travi in legno, sovrastante lamiera metallica grecata e tamponamenti in legno (OSB).

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

- e.), o.), u.) e x.) ripristino dello stato autorizzato;
- b.), g.), j.), h.), l.), n.), r.) e t.) presentazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 23/2004 e pratica sismica in sanatoria;
- a.), c.), d.), f.), i.), k.), m.), p.), q.), s.), v.) e w.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004.

Costi da sostenere

- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà

sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria e pratica sismica in sanatoria (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato compreso oneri di Legge): = €. **13.500,00**
- impiego di artigiani per la rimozione delle opere abusive e il ripristino dello stato autorizzato (smontaggio serramenti, demolizione pavimentazioni, architravature, impermeabilizzazioni, isolanti, demolizione, fornitura e posa, pavimentazioni, riprese tinteggiature, fornitura e posa serramenti, smontaggio e smaltimento manufatto in legno, ecc. - importo stimato compreso oneri di Legge): = €. **30.000,00**

Conformità Edilizia e di Agibilità

- Non occorre presentare alcuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - L.R. n. 15/2013 - Art. 23 - C. 1, in quanto facoltativa trattandosi di titolo in sanatoria ma, una volta ripristinato lo stato autorizzato e tenuto conto che dalle ricerche effettuate non è emersa alcuna abitabilità o S.C.C.E.A., si ritiene che sarebbe necessario presentarla.

Costi da sostenere

- Per la presentazione della pratica edilizia occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia: Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - (onorari, spese, diritti segreteria, ecc. - importo stimato - compreso oneri di Legge): = €. **1.500,00**

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO = €. 45.000,00

N.B.:

1.) i costi e le procedure sopra indicati sono il risultato del colloquio avuto con il tecnico del Comune di Bellaria - Igea Marina in data 30.11.2023 che, comunque, sono da ritenersi indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici tecnici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia 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 dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni;

4.) nell'importo stimato per il rilascio della S.C.C.E.A. non sono stati considerati eventuali costi di adeguamento degli impianti tecnologici e/o rilascio di dichiarazioni di conformità e/o rispondenza;

5.) nell'importo stimato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia non sono stati considerati eventuali costi di adeguamento delle strutture, ai fini sismici, necessari per conseguire l'eventuale autorizzazione sismica.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

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

- **LOCALE DI DEPOSITO - PIANO INTERRATO**
 - a.) cambio d'uso dei vani (reale: soggiorno, bagno e cucina/pranzo - indicati nella planimetria catastale: deposito);
 - b.) diverso dimensionamento delle bocche di lupo;
- **ABITAZIONE - PIANO INTERRATO**
 - c.) diverso dimensionamento della bocca di lupo;
- **ABITAZIONE - PIANO TERRA**
 - d.) nessuna difformità;
- **ABITAZIONE - PIANO PRIMO**
 - e.) diverso posizionamento di alcune pareti interne;
- **AREA DI SEDIME E PERTINENZIALE DEL FABBRICATO**
 - f.) la Particella catastale n. 106 ricomprende una porzione di terreno già occupata definitivamente da Via Agordat;
 - g.) costruzione di manufatto (locale di deposito).

- La difformità riscontrata nella planimetria catastale [a.]) è rilevante ai fini catastali poiché incide sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e, dell'Agenzia del Territorio) e anche la difformità riscontrata al punto f.) è rilevante ai fini catastali non essendoci corrispondenza tra i dati riportati nella banca dati del Catasto Terreni e quelli del Catasto Fabbricati, così come previsto dall'Art. 29 - Comma 1-bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 che prevede quanto segue:

"...della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale."

Regolarizzazione catastale

- Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 Dichiarazione di nuova costruzione (unità afferente edificata su area di corte) e n. 2 Denunce di variazione catastale (DOCFA) complete di n. 2 elaborati planimetrici per la dimostrazione della divisione in subalterni e n. 3 planimetrie catastali (due su un unico livello e l'altra su tre livelli).

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in **€ 2.050,00** (€ 1.900,00 per competenze professionali ed € 150,00 per diritti catastali), oltre ad oneri di Legge.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

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

- a.) la Particella n. 106 ricomprende una porzione di terreno già occupata definitivamente da Via Agordat;
- b.) costruzione di manufatto (locale di deposito).

Regolarizzazione catastale

- La difformità b.) è regolarizzabile attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 Tipo Mappale (PREGEO) per l'aggiornamento della mappa catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in € **1.009,00** (€ 900,00 per competenze professionali relative alla redazione di Tipo Mappale ed € 109,00 per diritti catastali) oltre a oneri di Legge.

N.B.:

1.) per la porzione di terreno, già occupata definitivamente dalla strada (Via Agordat), i proprietari delle unità immobiliari costituenti il condominio (tutti nessuno escluso) possono cedere gratuitamente al Comune di Bellaria - Igea Marina tale porzione in virtù delle disposizioni normative contenute nella L. n. 448/98, Art. 31, Commi 21 e 22;

2.) per la cessione della porzione di terreno occorrerà predisporre e presentare il Tipo di Frazionamento (PREGEO);

3.) si rimane a disposizione della procedura per la presentazione degli eventuali aggiornamenti catastali, previa autorizzazione del G.E..

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	00,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute:	€.	00,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:	€.	00,00

N.B.: condominio non costituito.

6. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (quesito 11)

- Si è provveduto a far redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), per il Subalterno n. 8, ottenendo quanto segue:

- Attestato n. 00261-506534-2023 - redatto dall' -
rilasciato il 11.12.2023 - valido fino al 11.12.2033, con la seguente classificazione:
- CLASSE ENERGETICA: "C" con EP $g_{l,nren} = 165,18 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$
(ALLEGATO N. 5).

N.B.: per il Subalterno n. 7 non occorre redigere l'Attestato di Prestazione Energetica viste le esclusioni dall'obbligo previste della D.G.R. n. 1.385/2020 - Allegato 2 - Art. 1 - Comma 5 - Lettera d).

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)**7.1. Attuale proprietario:**

- _____, nato a _____ () il _____, proprietario per 1/1, da data ante ventennio (28.12.1990) ad oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio _____ in data 28.12.1990 al Repertorio n. 96.311 - Raccolta n. 8.179, trascritto a Rimini in data 17.01.1991 al n. 979 R.P. - n. 1.129 R.G., per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106 - Subalterni nn. 1 e 2 (**ALLEGATO N. 5**).

- Gli immobili suddetti sono stati oggetto delle seguenti variazioni catastali:
CATASTO TERRENI

- in data 29.10.1997, con Tipo Mappale n. 52682.516/1987, in atti dal 03.10.1998, venivano fuse le Particelle n. 106, di Mq. 167, n. 328, di Mq. 11 e 327, di Mq. 137, dando origine alla Particella n. 106, di Mq. 315;

- in data 15.09.2005, con Tipo Mappale n. 87243.1/2005 - Pratica n. RN0087243, in atti dal 15.09.2005, veniva aggiornata la mappa catastale con l'inserimento dell'esatta sagoma del fabbricato.

CATASTO FABBRICATI

- in data 23.08.1989 veniva presentata Denuncia di variazione n. 8378.1/1989, in atti dal 13.05.1992, per diversa distribuzione degli spazi interni (Subalterno n. 1);

- in data 23.08.1989 veniva presentata Denuncia di variazione n. 8379/1989, in atti dal 02.08.1990, per ampliamento (Subalterno n. 2);

- in data 23.08.1989 veniva presentata Denuncia di variazione n. 8389V.1/1989, in atti dal 13.05.1992, costituendo il Subalterno n. 3 (B.C.N.C.);

- in data 02.08.1991 veniva presentata Denuncia di variazione n. 5439V.1/1991, in atti dal 13.05.1992, costituendo il Subalterno n. 4 (unità afferente);

- in data 02.08.1991 veniva presentata Denuncia di variazione n. 5440V.1/1991, in atti dal 13.05.1992, per variazioni varie, sopprimendo il Subalterno n. 3 e costituendo il Subalterno n. 5 (B.C.N.C.);

- in data 20.02.1996 veniva presentata Denuncia di variazione n. 3599.1/1996 - Pratica n. 141.271, in atti dal 18.10.2000, per fusione, ampliamento e demolizione parziale, sopprimendo i Subalterni nn. 1, 2, 4 e 5 e costituendo il Subalterno n. 6;

- in data 30.11.2005 veniva presentata Denuncia di variazione n. 13029.1/2005 - Pratica n. RN0118786, in atti dal 30.11.2005, per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, sopprimendo il Subalterno n. 6 e costituendo i Subalterni nn. 7 e 8, oggetto del presente elaborato peritale, oltre ad altri.

7.2. Precedenti proprietari:

- Ante ventennio.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

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

P.E. n. 1.137/53 - Autorizzazione all'esecuzione per la costruzione di fabbricato a uso civile abitazione, intestata a _____, presentata in data 14.09.1953 - Prot. n. 5.111 - rilasciata in data 27.10.1953 - Prot. n. 1.137 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 869/55 - Autorizzazione all'esecuzione per l'ampliamento di fabbricato a uso civile abitazione, previa demolizione del fabbricato esistente, intestata a _____, presentata in data 30.04.1955 - Prot. n. 3.532 - rilasciata in data 22.12.1955 - Prot. n. 869 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 2.153/55 - Autorizzazione all'esecuzione per l'ampliamento di fabbricato a uso civile abitazione, intestata a _____, presentata in data 07.11.1955 - Prot. n. 8.938 - rilasciata in data 27.02.1956 - Prot. n. 2.153 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 17/58 - Rinnovo dell'autorizzazione all'esecuzione Prot. n. 2.153/55, per l'ampliamento di fabbricato a uso civile abitazione, intestata a _____, presentata in data 27.01.1958 - Prot. n. 727 - rilasciata in data 06.02.1958 - Prot. n. 17 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 393/62 - Autorizzazione all'esecuzione per l'ampliamento di fabbricato a uso civile abitazione, intestata a _____, presentata in data 12.09.1962 - Prot. n. 8.687 - rilasciata in data 02.10.1962 - Prot. n. 393 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 3.655/B - Sanatoria di opere edilizie abusive, ai sensi della Legge n. 47/85, per l'aumento di superficie non residenziale, intestata a _____, presentata in data 30.12.1986 e rilasciata in data 04.10.1993 - Prot. n. 3.655/B (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 411/C - Sanatoria di opere edilizie abusive, ai sensi della Legge n. 724/94, per l'aumento di superficie non residenziale, intestata a _____, presentata in data 15.03.1995 - Prot. n. 7.167 e rilasciata in data 06.03.1997 - Prot. n. 7.850 - Pratica n. 7167 - 411/C del 15.03.1995 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 207/96 - Concessione edilizia per la ristrutturazione di fabbricato a uso civile abitazione, intestata a _____, presentata in data 02.04.1996 - rilasciata in data 15.03.1997 - Prot. n. 8.983 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 433/97 - Variante alla Concessione edilizia n. 207/96 per la ristrutturazione di fabbricato a uso civile abitazione, intestata a _____, presentata in data 03.09.1997 - rilasciata in data 27.03.1998 - Prot. n. 10.934 (**ALLEGATO N. 4**);

ABITABILITÀ - da ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Bellaria - Igea Marina, non sono emerse autorizzazioni di abitabilità e/o agibilità e Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità.

Descrizione **abitazione con locale di deposito** di cui al punto **A**.

(quesiti 8 - 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione con sviluppo su complessivi tre piani, di cui un piano interrato e due piani fuori terra (terra e primo) e un locale di deposito ubicato al piano interrato.

- Gli immobili sono costituiti da porzioni del fabbricato, a destinazione a civile residenziale, ubicato nel Comune di Bellaria - Igea Marina, in Via Agordat, n. 3, edificato su un lotto di terreno, di forma geometrica trapezoidale, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 12 - Particella n. 106 - Qualità Ente Urbano di Mq. 315 tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- Le unità immobiliari, oggetto del presente elaborato peritale, hanno un'altezza interna di Mt. 2,38, per il locale di deposito e per l'abitazione al piano interrato, di Mt. 2,88, per l'abitazione al piano terra e di Mt. 2,70, per l'abitazione al piano primo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente (commerciale)
disimpegno 1 - piano interrato	Sup. reale lorda	3,40	0,33	1,12
ripostiglio 1 - piano interrato	Sup. reale lorda	11,15	0,33	3,68
deposito (soggiorno) - piano interrato	Sup. reale lorda	17,95	0,33	5,92
deposito (bagno) - piano interrato	Sup. reale lorda	8,05	0,33	2,66
deposito (cucina/pranzo) - piano interrato	Sup. reale lorda	39,50	0,33	13,04
cantina 1 - piano interrato	Sup. reale lorda	11,25	0,33	3,71
cantina 2 - piano interrato	Sup. reale lorda	7,95	0,33	2,62
C.T./lavanderia - piano interrato	Sup. reale lorda	9,70	0,33	3,20
ingresso - piano terra	Sup. reale lorda	6,05	1	6,05
soggiorno/veranda - piano terra (portico)	Sup. reale lorda	17,90	0,66	11,81
soggiorno - piano terra	Sup. reale lorda	27,60	1	27,60
pranzo - piano terra	Sup. reale lorda	19,05	1	19,05
cucina - piano terra	Sup. reale lorda	19,85	1	19,85
dispensa - piano terra	Sup. reale lorda	4,90	1	4,90
anti - piano terra	Sup. reale lorda	1,60	1	1,60
bagno 1 - piano terra	Sup. reale lorda	3,25	1	3,25
studio 1 - piano terra	Sup. reale lorda	11,80	1	11,80
vano scala - piano terra/primo	Sup. reale lorda	7,05	1	7,05
disimpegno 2 - piano primo	Sup. reale lorda	12,75	1	12,75
camera da letto 1 - piano primo	Sup. reale lorda	13,55	1	13,55
bagno 2 - piano primo	Sup. reale lorda	7,50	1	7,50
camera da letto 2 - piano primo	Sup. reale lorda	14,40	1	14,40
ripostiglio 2 - piano primo	Sup. reale lorda	2,70	1	2,70
studio 2 - piano primo (portico)	Sup. reale lorda	17,85	0,66	11,78
camera da letto 3 - piano primo	Sup. reale lorda	17,65	1	17,65
guardaroba - piano primo	Sup. reale lorda	8,65	1	8,65
bagno 3 - piano primo	Sup. reale lorda	10,25	1	10,25
balcone 1 - piano primo	Sup. reale lorda	11,85	0,33	3,91
balcone 2 - piano primo	Sup. reale lorda	4,40	0,33	1,45
balcone 3 - piano primo	Sup. reale lorda	0,75	0,33	0,25
balcone 4 - piano primo	Sup. reale lorda	1,90	0,33	0,63
	Sup. reale lorda	352,20	/	254,38

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: setti in C.A. gettati in opera, condizioni: buone
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pilastri gettati in opera in C.A., condizioni: buone
<i>Travi/cordoli:</i>	materiale: travi e cordoli gettati in opera in C.A., condizioni: buone
<i>Solai:</i>	tipologia: C.A. e laterizio gettati in opera, condizioni: buone
<i>Copertura:</i>	tipologia: copertura planare inclinata (n. 2 falde) ventilata, materiale: travi in legno lamellare e tavolato in legno, condizioni: non rilevabili
<i>Cornicioni:</i>	materiale: C.A. gettati in opera e rivestiti in lastre di travertino, condizioni: buone
<i>Balconi:</i>	tipologia: C.A. gettati in opera, condizioni: buone, parapetti materiale: balconi 1 e 2 in muratura intonacata al civile e tinteggiata con coprimuro in laterizio, balconi 3 e 4 in acciaio zincato non verniciato, condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura esterna in "Porotherm", isolante e parete in laterizio interna, finitura: intonaco al civile tinteggiato (in parte) e mattoni "faccia a vista" (in parte), condizioni: buone
<i>Vano scala comune:</i>	tipologia: rampe parallele, materiale struttura: C.A. gettate in opera, finitura rivestimento pedate e alzate: piastrelle in gres, parapetti: assenti, pareti interne: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile:</i>	tipologia: assente
<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: assente
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole portoghesi, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili
<i>Gronde e discendenti:</i>	materiale: lamiera di rame, condizioni: buone
<i>Imbotti e cornici aperture esterne</i>	tipologia: assenti
<i>Soglie e banchine:</i>	materiale: lastre di marmo, condizioni: buone
<i>Pavimentazioni esterne:</i>	ubicazione: balconi 1 e 2, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 15x15, condizioni: buone ubicazione: balconi 3 e 4, materiale: lastre in marmo, condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: un'anta battente, materiale: acciaio rivestito in legno (blindato), condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	ubicazione: piano interrato, tipologia: finestra con un'anta fissa e due ante battenti/vasistas nella cantina 1 e porta a doppia anta battente nella C.T./lavanderia, materiale: alluminio e vetrocamera e alluminio, condizioni: buone ubicazione: piano terra e piano primo, tipologia: ante battenti e scorrevoli, materiale: legno di castagno e vetrocamera, condizioni: buone, protezione: persiane

<i>Infissi interni:</i>	<p>scorrevoli a scomparsa (in parte), materiale: legno di castagno, condizioni buone</p> <p>ubicazione: piano interrato, tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete</p> <p>ubicazione: piano terra e primo, tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: studio 1 e anti piano terra e ripostiglio 2 e bagno 3 piano primo, tipologia: un'anta scorrevole a scomparsa, materiale: legno tamburato, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: cucina, tipologia: doppia anta scorrevole a scomparsa, materiale: vetro, condizioni: buone</p>
<i>Pareti interne:</i>	<p>materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone</p>
<i>Scala interna:</i>	<p>tipologia: rampe parallele e piè d'oca, materiale: C.A. gettato in opera, finiture alzate e pedate: piastrelle in gres porcellanato, corrimano: assente, condizioni: buone</p>
<i>Plafoni:</i>	<p>materiale: intonacati al civile e tinteggiati, condizioni: buone</p>
<i>Pavimentazioni interne:</i>	<p>ubicazione: piano interrato, materiale: piastrelle in gres porcellanato, dimensioni: Cm. 30x30, condizioni: buone, battiscopa: gres porcellanato, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: piano terra, materiale: piastrelle in gres porcellanato, dimensioni: Cm. 45x45, condizioni: buone, battiscopa: gres porcellanato, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: bagno 1, materiale: mosaico in marmo, condizione: buone</p> <p>ubicazione: piano primo, materiale: parquet prefinito in legno, dimensioni: varie, condizioni: buone</p> <p>battiscopa: legno, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: bagno 2 e ripostiglio 2, materiale: piastrelle in gres porcellanato, dimensioni: Cm. 20x20 e 15x15, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: bagno 3, materiale: piastrelle in travertino, condizioni: buone</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: bagno 1, materiale: mosaico in marmo, altezza: Cm. 110, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: bagno 2, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, altezza: Cm. 210, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: bagno 3, materiale: mosaico vetroso, altezza: Cm. 210, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 10x10, altezza: Cm. 70, condizioni: buone</p> <p>ubicazione: ripostiglio 2, materiale: piastrelle in</p>

	ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, altezza: Cm. 210, condizioni: buone
<i>Sanitari bagni</i>	ubicazione: bagno 1, tipologia: sanitari sospesi, materiale: porcellana, condizioni: buone ubicazione: bagno 2, tipologia: sanitari sospesi, materiale: porcellana, condizioni: buone, box doccia in cristallo, condizioni: buone ubicazione: bagno 3, tipologia: sanitari sospesi, materiale: porcellana, condizioni: buone, box doccia in cristallo e muratura piastrellata e vasca idromassaggio, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	tipologia: digitale terrestre e satellitare, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio e video, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	tipologia: assente
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Telematico:</i>	tipologia: presa dati, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, 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: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, ubicazione caldaia: C.T./lavanderia piano interrato, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti a pavimento e termoarredo nei servizi igienici,

	condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
	ubicazione: soggiorno, tipologia: camino, alimentazione: legna, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	ubicazione unità esterna: corte lato monte, ubicazione unità interna: mono-split nel pranzo, tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, condizioni: non rilevabili
	ubicazione unità esterna: balcone 2, ubicazione unità interne: mono-split nel disimpegno 2, tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, condizioni: non rilevabili
	conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	ubicazione macchina esterna: piano interrato, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura
<i>Utenze:</i>	acqua: comune Subalterni 7 e 8, ubicazione contatore: su Via Agordat; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: su Via Agordat; gas metano: comune Subalterni 7 e 8, ubicazione contatore: su Via Agordat

ACCESSORI

Locale di deposito:

ubicazione: piano interrato, composizione: cinque vani, superficie complessiva: Mq. 80,05, circa (al lordo dei muri), destinazione urbanistica: locale di deposito, attuale destinazione: cucina/pranzo, soggiorno e bagno

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:.

<i>Fondazioni:</i>	come sopra
<i>Strutture verticali:</i>	come sopra
<i>Travi/cordoli:</i>	come sopra
<i>Solai:</i>	come sopra
<i>Copertura:</i>	come sopra

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

<i>Cornicione:</i>	come sopra
<i>Pareti esterne:</i>	come sopra
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello carrabile:</i>	come sopra
<i>Cancello pedonale:</i>	come sopra
<i>Discendenti:</i>	come sopra
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: assente
<i>Infissi esterni:</i>	ubicazione: piano interrato, tipologia: una/due ante battenti/vasistas, materiale: alluminio e vetrocamera, condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna:</i>	ubicazione: depositi (disimpegno 1, ripostiglio 1 e cucina/pranzo), materiale: piastrelle in gres porcellanato, dimensioni: Cm. 30x30, condizioni: buone, battiscopa: gres porcellanato, condizioni: buone
	ubicazione: deposito (soggiorno), materiale: parquet prefinito in legno, dimensioni: varie, condizioni: buone
	ubicazione: deposito (bagno), piastrelle in gres porcellanato, dimensioni: Cm. 20x20, condizioni: buone
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: deposito (bagno), materiale: mosaico in marmo, condizioni: buone
<i>Sanitari bagni</i>	ubicazione: deposito (bagno), tipologia: sanitari sospesi, materiale: porcellana, condizioni: buone, box doccia in cristallo e muratura piastrellata, condizioni: buone
Impianti:	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: assente
<i>Montascale:</i>	tipologia: assente
<i>Antenna:</i>	come sopra
<i>Citofonico:</i>	tipologia: assente
<i>Gas:</i>	come sopra
<i>Antifurto:</i>	tipologia: assente
<i>Antincendio:</i>	tipologia: assente
<i>Diffusione audio:</i>	tipologia: assente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: assente
<i>Telematico:</i>	tipologia: assente
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Idrico:</i>	come sopra

<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con fancoil, ubicazione macchine: depositi (soggiorno e cucina/pranzo), conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	tipologia: assente
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	come sopra

N.B.:

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;
- 3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

Locali piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
disimpegno 1	3,05	2,38	/	discrete
ripostiglio 1	9,75	2,38	/	discrete
deposito (soggiorno)	15,95	2,38	/	discrete
deposito (bagno)	5,45	2,38	/	discrete
deposito (cucina/pranzo)	32,25	2,38	/	discrete
cantina 1	8,75	2,38	/	discrete
cantina 2	6,65	2,38	/	discrete
C.T./lavanderia	7,95	2,38	/	discrete
TOTALE	89,80	/	/	/

Locali piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ingresso	6,00	2,88	N/E	buone
soggiorno/veranda	15,00	2,88	N/E - N/O	buone
soggiorno	23,30	2,88	N/O	buone

pranzo	15,20	2,88	N/O	buone
cucina	14,55	2,88	S/E - S/O	buone
dispensa	4,00	2,88	S/E	buone
anti	1,35	2,88	/	buone
bagno 1	2,50	2,88	S/E	buone
studio 1	10,15	2,88	S/E	buone
TOTALE	92,05	/	/	/

Locali piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
vano scala - piano terra/primo	5,75	2,70	S/E	buone
disimpegno 2 - piano primo	11,70	2,70	/	buone
camera da letto 1 - piano primo	11,65	2,70	S/E	buone
bagno 2 - piano primo	5,80	2,70	S/E	buone
camera da letto 2 - piano primo	11,15	2,70	S/O	buone
ripostiglio 2 - piano primo	2,00	2,70	S/O	buone
studio 2 - piano primo	14,90	2,70	N/E - N/O	buone
camera da letto 3 - piano primo	15,50	2,70	N/O	buone
guardaroba - piano primo	7,25	2,70	N/O	buone
bagno 3 - piano primo	7,20	2,70	N/O	buone
balcone 1 - piano primo	10,30	2,70	N/E - N/O	buone
balcone 2 - piano primo	3,70	2,70	S/O	buone
balcone 3 - piano primo	0,75	2,70	N/O	buone
balcone 4 - piano primo	1,90	2,70	N/O	buone
TOTALE	109,55	/	/	/

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

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

Per le planimetrie del reale stato di fatto, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 4**.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato - Gli immobili, oggetto del presente elaborato peritale, sono ubicati nel Comune di Bellaria - Igea Marina in zona urbana classificata dall'O.M.I. come Zona: centrale/centro e lungomare (Codice O.M.I.: B1) a circa Km. 3 dal capoluogo e fanno parte di un'area a prevalente destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella dei "fabbricati bifamiliari", a destinazione residenziale, con tre piani fuori terra e un piano interrato.

La tipologia immobiliare è quella di abitazione usata, di proprietà esclusiva.

Il fabbricato è stato oggetto di completa ristrutturazione alla fine degli anni novanta.

La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in telai di cemento armato gettato in opera.

L'abitazione è di medie dimensioni, con sviluppo su tre livelli, ampiamente dotata di servizi e la domanda di riferimento è quella delle unità abitative a uso prima abitazione di tipo civile abitazione (categoria catastale A/2) nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica).

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato immobiliare - data di pubblicazione: 07.12.2023 - periodo di riferimento: terzo trimestre 2023), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato una diminuzione delle compravendite nel 3° trimestre dell'anno 2023 (- 10,40% rispetto allo stesso trimestre del 2022) a livello nazionale.

I volumi di scambio mostrano una contrazione accentuata diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni, con una diminuzione degli scambi che riguarda tutti i tagli dimensionali, risultando più accentuata al crescere della superficie delle abitazioni.

Il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (- 7,7%) indotto dalla crisi pandemica, è tornato negativo nel 2023.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che l'andamento dei prezzi nel tempo e per tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita, nel Comune di Bellaria - Igea Marina, tendono leggermente al rialzo mentre per quelli dati in affitto al ribasso.

A dicembre 2023, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.440, con un aumento del 4,90% rispetto a dicembre 2022 (€/Mq. 2.326) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno del suddetto Comune, ha raggiunto il suo massimo nel mese di dicembre 2023, con un valore medio di €/Mq. 2.440 e il suo minimo nel mese di marzo 2022, con un valore medio di €/Mq. 2.220.

Criterio di stima - Per la valutazione degli immobili si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, dotazione di servizi igienici, regolarità geometrica dei vani, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto Stimatore, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito degli immobili oggetto del presente elaborato peritale, 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. 2.200,00** di superficie commerciale.

Il valore unitario assunto è da applicare alla superficie commerciale, precedentemente calcolata, pari a **Mq. 254,38**, circa (al lordo dei muri).

N.B.: si precisa che, per i portici ubicati ai piani terra e primo, attualmente utilizzati come soggiorno/veranda e studio, il sottoscritto Stimatore ha ritenuto di tenere conto, nella stima, anche di un “valore d’uso” che tenga conto dell’utilizzazione delle opere realizzate in difformità dalla data di redazione del presente elaborato peritale alla data di presunta rimozione delle stesse, attribuendo alle superfici lorde un coefficiente maggiore pari allo 0,66, anziché 0,50.

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Bellaria - Igea Marina e 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 - gennaio 2024 - Comune di Bellaria - Igea Marina - Zona: centro e lungomare - Tipo destinazione: abitazioni e ville - Tipologia: abitazioni civili - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.599 a un massimo di €/Mq. 2.248;
- Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - edizione 2022 - Comune di Bellaria - Igea Marina - Zona: Igea Marina mare- Tipo destinazione: abitazioni - Stato conservativo: buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.600 a un massimo di €/Mq. 1.900;
- O.M.I. 1° semestre anno 2023 - Comune di Bellaria - Igea Marina - Fascia/Zona: centrale/centro e lungomare - Tipologia: abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Stato conservativo: normale - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.750 a un massimo di €/Mq. 2.350.

9.3. Valutazione corpi

A. Abitazione con locale di deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale 1.

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

Composizione dei beni	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. equivalente (commerciale)
disimpegno 1 - piano interrato	3,40	0,33	1,12
ripostiglio 1 - piano interrato	11,15	0,33	3,68
deposito (soggiorno) - piano interrato	17,95	0,33	5,92
deposito (bagno) - piano interrato	8,05	0,33	2,66

deposito (cucina/pranzo) - piano interrato	39,50	0,33	13,04
cantina 1 - piano interrato	11,25	0,33	3,71
cantina 2 - piano interrato	7,95	0,33	2,62
C.T./lavanderia - piano interrato	9,70	0,33	3,20
ingresso - piano terra	6,05	1	6,05
soggiorno/veranda - piano terra	17,90	0,66	11,81
soggiorno - piano terra	27,60	1	27,60
pranzo - piano terra	19,05	1	19,05
cucina - piano terra	19,85	1	19,85
dispensa - piano terra	4,90	1	4,90
anti - piano terra	1,60	1	1,60
bagno 1 - piano terra	3,25	1	3,25
studio 1 - piano terra	11,80	1	11,80
vano scala - piano terra/primo	7,05	1	7,05
disimpegno 2 - piano primo	12,75	1	12,75
camera da letto 1 - piano primo	13,55	1	13,55
bagno 2 - piano primo	7,50	1	7,50
camera da letto 2 - piano primo	14,40	1	14,40
ripostiglio 2 - piano primo	2,70	1	2,70
studio 2 - piano primo	17,85	0,66	11,78
camera da letto 3 - piano primo	17,65	1	17,65
guardaroba - piano primo	8,65	1	8,65
bagno 3 - piano primo	10,25	1	10,25
balcone 1 - piano primo	11,85	0,33	3,91
balcone 2 - piano primo	4,40	0,33	1,45
balcone 3 - piano primo	0,75	0,33	0,25
balcone 4 - piano primo	1,90	0,33	0,63
TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE (COMMERCIALE)			254,38

Destinazione	Sup. equivalente (commerciale)	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
disimpegno 1 - piano interrato	1,12	2.200,00	2.464,00
ripostiglio 1 - piano interrato	3,68	2.200,00	8.096,00
deposito (soggiorno) - piano interrato	5,92	2.200,00	13.024,00
deposito (bagno) - piano interrato	2,66	2.200,00	5.852,00
deposito (cucina/pranzo) - piano interrato	13,04	2.200,00	28.688,00

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

cantina 1 - piano interrato	3,71	2.200,00	8.162,00
cantina 2 - piano interrato	2,62	2.200,00	5.764,00
C.T./lavanderia - piano interrato	3,20	2.200,00	7.040,00
ingresso - piano terra	6,05	2.200,00	13.310,00
soggiorno/veranda - piano terra	11,81	2.200,00	25.982,00
soggiorno - piano terra	27,60	2.200,00	60.720,00
pranzo - piano terra	19,05	2.200,00	41.910,00
cucina - piano terra	19,85	2.200,00	43.670,00
dispensa - piano terra	4,90	2.200,00	10.780,00
anti - piano terra	1,60	2.200,00	3.520,00
bagno 1 - piano terra	3,25	2.200,00	7.150,00
studio 1 - piano terra	11,80	2.200,00	25.960,00
vano scala - piano terra/primo	7,05	2.200,00	15.510,00
disimpegno 2 - piano primo	12,75	2.200,00	28.050,00
camera da letto 1 - piano primo	13,55	2.200,00	29.810,00
bagno 2 - piano primo	7,50	2.200,00	16.500,00
camera da letto 2 - piano primo	14,40	2.200,00	31.680,00
ripostiglio 2 - piano primo	2,70	2.200,00	5.940,00
studio 2 - piano primo	11,78	2.200,00	25.916,00
camera da letto 3 - piano primo	17,65	2.200,00	38.830,00
guardaroba - piano primo	8,65	2.200,00	19.030,00
bagno 3 - piano primo	10,25	2.200,00	22.550,00
balcone 1 - piano primo	3,91	2.200,00	8.602,00
balcone 2 - piano primo	1,45	2.200,00	3.190,00
balcone 3 - piano primo	0,25	2.200,00	550,00
balcone 4 - piano primo	0,63	2.200,00	1.386,00
	254,38	2.200,00	559.636,00

- Valore a corpo:	€.	559.636,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	559.636,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Abitazione con locale di deposito	352,20	559.636,00	559.636,00
TOTALE				559.636,00

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero: €. **559.636,00**
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica: €. **45.000,00**

SOMMANO: €. 514.636,00

- Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (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.): €. **51.463,60**

SOMMANO: €. 463.172,40

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore arrotondato degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano: €. **463.000,00**

Relazione lotto unico creata in data 08//2023
Codice documento: E118-22-000156-001

Il presente elaborato peritale si compone di pagine 26, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 34
- ALLEGATO N. 2 Documentazione catastale: 1) planimetrie catastali - 2) elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - 3) elenco immobili (Catasto Fabbricati) - 4) estratto di mappa (Catasto Terreni) - 5) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)
- ALLEGATO N. 3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezione ipotecaria aggiornata a nome _____, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini -Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) comunicazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso inviata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale
- ALLEGATO N. 4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetrie del reale stato di fatto degli immobili
- ALLEGATO N. 5 Altra documentazione: 1) estratto atto di nascita di _____
- 2) estratto atto di matrimonio di _____
- 3) atto di provenienza immobili - 4) A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) - 5) Documentazione R.U.E. e P.S.C.

Lo Stimatore
Geom. Rodolfo Scarponi