

---

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

**Esecuzione Forzata**

**XXXX**

contro

**XXXX**

**XXXX**

N. Gen. Rep. **55/2014 riunita alla 80/2023**

Giudice **Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
Custode Giudiziario **Avv. Simona Dellarosa**

**Aggiornamento**  
**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. MZZCHR72D51H294H- P.Iva 03259070401*

---

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Simona Dellarosa  
Perito: Arch. Chiara Mazza

Il presente elaborato come da incarico del 05/02/2024 aggiorna, integra e sostituisce la perizia estimativa relativa all'immobile di cui alla lettera B precedentemente redatta in data 10/06/2015 (RGE 55/2014).

Nell'incarico assegnato veniva inoltre richiesto alla sottoscritta "di provvedere alla riunione della nuda proprietà con l'usufrutto e al conseguente aggiornamento catastale".

**Beni siti in Comune di Bellaria-Igea Marina (RN) Via Nino Bixio,10  
Lotto 1**

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

**Porzione di fabbricato urbano sito a Bellaria-Igea Marina, nella frazione di Bordonchio, in via Nino Bixio, 10 facente parte di abitazione plurifamiliare e più precisamente:**

**A. Piena Proprietà di Appartamento al piano terra con garage al piano seminterrato:**

- **Intestato a XXXX per la quota di ½**
- **Intestato a XXXX per la quota di ½**

Così analiticamente composto:

Piano Terra:

- Appartamento di consistenza catastale n. 5 vani di cui: cucina, soggiorno, disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni con portico esterno con accesso da corte comune.

Piano Interrato:

- Garage/autorimessa accessibile da rampa posta a lato del fabbricato.

Il fabbricato è circondato da una corte comune indivisa. Il tutto oltre alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero immobile tali per legge e per destinazione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 131,80**

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 08/04/2024 dove è emerso che:

- 1) La caldaia non è posta all'interno dell'appartamento ma è collocata nel sottotetto, accessibile tramite scala esterna posta lateralmente al fabbricato. I vani sottotetto risultano al grezzo e secondo quanto dichiarato dall'esecutato, questi sono in comproprietà indivisa tra i proprietari dell'immobile.
- 2) Sulla corte esterna vicino al confine consorziale sono presenti dei manufatti/box in lamiera con tettoia uso sgombero.
- 3) Lungo in confine Sud-Ovest del lotto, su cui insiste il fabbricato, è presente lo scolo consorziale tombinato denominato "Ortolani" del quale non sono stati eseguiti rilievi topografici specifici ed ai fini della valutazione della corte sarà assunta la superficie catastale.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dalle verifiche effettuate, nel Catasto Energetico digitale della Regione Emilia Romagna, non risultano presenti certificati. L'elaborato verrà integrato appena disponibile.

**Beni identificati in catasto:**

- **Catasto fabbricati:** intestata a **XXXX** per la quota di  $\frac{1}{2}$  e a **XXXX** per la quota di  $\frac{1}{2}$

- **Fg. 23, Part. 3108, Sub. 3**, Cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, Sup.90 mq., tot escluse le aree scoperte 87 mq., posto al piano T, rendita: € 464,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/09/2000 Pratica n. 114804 in atti dal 04/09/2000 COSTITUZIONE (n. 759.1/2000) ALTRI ATTI del 21/12/2016 Pubblico ufficiale XXXX - ACCRESCIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DI XXXX Voltura n. 2911.1/2024 - Pratica n. RN0037147 in atti dal 04/04/2024 RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI XXXX Voltura n. 2913.1/2024 - Pratica n. RN0037148 in atti dal 04/04/2024

Confini Catastali: Parti comuni, Sub.1, salvo diversi e come in fatto.

- **Catasto fabbricati:** intestata a **XXXX** per la quota di  $\frac{1}{2}$  e a **XXXX** per la quota di  $\frac{1}{2}$

- **Fg. 23, Part. 3108, Sub. 6**, Cat. C/6, classe 1, consistenza 87mq., posto al piano S1, rendita: € 278,58

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/09/2000 Pratica n. 114804 in atti dal 04/09/2000 COSTITUZIONE (n. 759.1/2000) ALTRI ATTI del 21/12/2016 Pubblico ufficiale XXXX - ACCRESCIMENTO DI USUFRUTTO IN MORTE DI XXXX Voltura n. 2911.1/2024 - Pratica n. RN0037147 in atti dal 04/04/2024 RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI XXXX Voltura n. 2913.1/2024 - Pratica n. RN0037148 in atti dal 04/04/2024

Confini Catastali: Parti comuni, Sub.4, area manovra garage, salvo diversi e come in fatto.

► **NOTA:** Durante la redazione della presente relazione, come da incarico, la sottoscritta ha provveduto alla riunione di usufrutto, tramite presentazione di voltura catastale, a seguito della morte dei comproprietari XXXX deceduto a Rimini in data 21/12/2016 e XXXX deceduta a Rimini in data 22/06/2022. (All.2-Doc. Catastale)

**Mappale Catasto terreni correlato:**

- **Catasto terreni:** partita speciale 1

- **Fg. 23, Part. 3108, qualità ente urbano, sup. 2.887 mq**

Derivante da: Variazione del 18/08/2000 Pratica n. 615521 in atti dal 18/08/2000 (n. 501.1/2000) Annotazioni: Particelle originarie: 255,254

Confini Catastali: Via Nino Bixio, Part.3233, Part. 462, Part. 503, Part.182, scolo consorziale "Ortolani", salvo diversi e come in fatto.

► **NOTA:** Si rileva che non è presente l'elaborato grafico riferito all'immobile Part.3108. E' presente l'elenco subalterni che indica come BCNC il Sub.7 e il Sub.8 entrambe posti ai piani S1/T.

**DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.**

Quanto al quesito di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate al 12/03/2024 e 17/04/2024, l'estratto di mappa e la planimetria catastale.

*(ALL.2 -Doc. Catastale)*

**1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Dalle risultanze effettuate XXXX risulta di stato libero, mentre XXXX risulta libero da vincoli matrimoniali.

*(ALL.5 – estratto per riassunto dell'atto di nascita)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: L'immobile si colloca nella zona facente parte della frazione di Bordonchio nel Comune di Bellaria Igea Marina, a mare della direttrice Rimini-Ravenna. La via Nino Bixio è un'arteria percorribile a senso unico con traffico locale, carente di parcheggi; la zona è provvista solo dei servizi di urbanizzazione primaria, i servizi secondari sono rintracciabili sulla strada litoranea.

Caratteristiche zoneResidenziali e turistiche alberghiere. I principali centri limitrofe: limitrofi sono Bellaria Igea Marina, Rimini, Santarcangelo di Romagna, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale adriatico ed entroterra riminese, le attrazioni storiche presenti sono: Città di Rimini, Borgo medievale di Santarcangelo di Romagna, spiaggia di Igea Marina e lungomare di Bellaria.

Collegamenti pubblici (km): Casello autostradale Rimini Nord (6), stazione Bellaria (5), stazione di Rimini (12), SS16 (2)

**3. STATO DI POSSESSO:**

A seguito del sopralluogo in data 08/04/2024, secondo quanto dichiarato dal XXXX, l'appartamento risulta nel possesso degli esecutati e attualmente libero da persone a seguito del decesso degli usufruttuari XXXX e XXXX.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Domanda Giudiziale di revocatoria** ex art.2901 c.c. in data 11-19/03/1988 a favore di **XXXX contro XXXX, XXXX e XXXX**, trascritta a Rimini in data 25/03/1988 ai nn.2691/1947

Oggetto della causa: azione revocatoria ex art.2901 C.C. con cui si chiede l'inefficacia nei confronti dell'attrice dell'atto di compravendita tra XXXX e XXXX in regime di comunione legale con XXXX, di cui al rogito 16/11/1985 del XXXX Rep. n. 4717 trascritto a Rimini in data 26/11/1985 all'art. 4840, relativamente alla quota di ½ dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Bellaria-Igea Marina (RN), località Bordonchio, censito al Catasto Terreni di detto Comune, foglio 23, particelle 254 di mq 2.279 e 255 di mq 608.

**Domanda Giudiziale** nascente da **divisione giudiziale** del 14/02/2023 nn.55 a firma del Tribunale di Rimini a favore di **XXXX, XXXX** contro **XXXX e XXXX** gravante i beni siti a Bellaria Igea Marina Fg.23, Part.3108, Sub.3 e Sub.6.

Domicilio eletto XXXX XXXX 25124 Brescia, XXXX con studio in Cattolica.

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

***Nessuna***

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna*

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di XXXX contro XXXX e XXXX a firma di Tribunale di Rimini in data 20/02/2014 n.835/2014, trascritto a Rimini in data **24/03/2014 nn.4024/2842**, riferito ai beni siti a Bellaria Igea Marina Fg.23, Part.3108, Sub.1, Sub.3, Sub.4 e Sub.6.

Annotazioni a trascrizione del 27/01/2021 nn.972/155 derivante da restrizione dei beni del 28/09/2020 emesso dal Tribunale di Rimini rep. 439/2020 Fg.23, Part.3108 Sub.1 e sub.4

Domicilio eletto a Savignano sul Rubicone (FC)

**Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di XXXX contro XXXX a firma del Tribunale di Rimini in data 27/04/2023 n.1266, trascritto a Rimini in data **30/05/2023 nn.5871/8451**, gravante i beni siti a Bellaria Igea Marina Fg.23, Part.3108, Sub.3 e Sub.6.

Domicilio eletto presso XXXX Rimini (RN)

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle iscrizioni sopra indicate è prevedibile un costo di € **588,00** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 588,00</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco aggiornato delle formalità in data 12/03/2024 è *l'allegato n.3*.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia riferita a:

##### *APPARTAMENTO PIANO TERRA e GARAGE*

In fase di sopralluogo avvenuto in data 08/04/2024, l'esperto ha potuto rilevare che, mettendo a confronto lo stato di fatto con l'ultimo precedente edilizio, variante N. 109/2002 del 10/06/2022 prot. 18488 redatto a completamento del prog. N. 338/1995 per la costruzione di edificio ad uso civile abitazione, non sono emerse difformità rilevanti negli ambienti interni dell'appartamento e del garage ad eccezione di:

1) Dagli elaborati grafici di progetto, emerge che l'altezza interna dell'appartamento, indicata in sezione è di 2,80ml mentre sul posto è stata rilevata un'altezza pari a 2,70ml. Nel garage invece l'altezza indicata nelle tavole è di 2,30ml, mentre l'altezza sul posto è di h.2,40ml (il garage si presenta senza pavimentazione e finiture).

2) Sulla corte esterna, lungo il confine con lo scolo consorziale sono presenti due manufatti/box di dim. 6,12x2,50 con tettoia in lamiera utilizzati a deposito.

3) Si segnala inoltre che per la pratica urbanistica n.109/2022 non è mai stato chiuso l'iter ordinario e pertanto manca l'abitabilità.

- ▶ Relativamente alle difformità al punto 1) queste resteranno da verificate in capo all'aggiudicatario, secondo l'iter amministrativo che si intenderà perseguire, incaricando un proprio tecnico di fiducia, per accertare se possono rientrare nell'art. 19 bis LR 23/2004 commi 1 bis e 1 ter e all'art. 34bis DPR 380/2001 (tolleranze costruttive).
- ▶ Relativamente alle difformità del punto 2) i manufatti/box realizzati senza titolo dovranno essere rimossi.
- ▶ Mentre per quanto riguarda il punto 3) dalle informazioni verificate dalla sottoscritta presso l'ufficio tecnico del Comune di Bellaria Igea-Marina, per richiedere l'abitabilità dovrà essere presentata una pratica SCEA, la quale sarà soggetta a sopralluogo obbligatorio con costi e oneri di pratiche a carico dell'aggiudicatario.

Resterà inoltre onere dell'aggiudicatario incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare a propria cura e spese il bene; le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi meramente orientative e pertanto si invita, chi fosse interessato al bene a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali di Bellaria in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione non valutabili anticipatamente.

**NOTA:** La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Sub.6 e Sub.3), in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente valutazione, in quanto non rientranti nell'incarico.

*4.3.2. Conformità catastale riferita a:*

*APPARTAMENTO PIANO TERRA e GARAGE*

Le difformità catastali che sono state rilevate sono le medesime riscontrate al punto 1) del punto 4.3. Considerato che dette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale in quanto non varia il numero dei vani, la sottoscritta CTU, non ritiene necessario presentare la relativa denuncia di variazione DOCFA di aggiornamento.

Per quanto riguarda l'incarico assegnato, come precedentemente segnalato è stata presentata la **riunione di usufrutto**, tramite domanda di voltura catastale, a seguito della morte dei comproprietari XXXX deceduto a Rimini in data 21/12/2016 e XXXX deceduta a Rimini in data 22/06/2022, firmata XXXX.

*(All.2- Aggiornamento catastale dei dati in visura)*

**NOTA:** Dalle visure catastali non risulta presente l'elaborato grafico riferito ai subalterni e non risulta indicato graficamente neanche il sottotetto. E' presente solamente l'elenco subalterni che indica come BCNC il Sub.7 e il Sub.8 entrambe posti ai piani S1/T.

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

Non è presente gestione condominiale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

**XXXX per la quota di 1/2** proprietario dal **14/09/2012 ad oggi** in forza di atto di successione in morte XXXX deceduta il 14/09/2012. Nella denuncia di successione viene dichiarata la piena proprietà mentre la de cuius al momento del decesso deteneva la nuda proprietà.

**NOTA:** Risulta trascritta in data 03/01/2017 ai nn.104/67 **accettazione tacita dell'eredità** in morte XXXX, da parte dell'erede XXXX con atto del Tribunale di Rimini del 23/02/2016 n.4732/2015 trascritto a Rimini in data 14/04/2016 ai nn.4927/3055 avente ad oggetto la nuda proprietà.

## 6.2 Precedenti proprietari:

XXXX la quota di ½ di piena proprietà era pervenuta in virtù di comunione legale esistente con il marito XXXX il quale aveva acquistato l'intera proprietà in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 15/11/1985 ai nn.4717/474 trascritto a Rimini in data 16/11/1985 ai nn.6472/4840 (all.5-Certificati/Atto notarile)

Successivamente XXXX e XXXX con atto di donazione del 02/03/2000 nn.7210/1703 a firma XXXX trascritto a Rimini in data 14/03/2000 ai nn. 3187/2094 e successivo atto di identificazione catastale del 18/09/2001 n.10266 a firma XXXX trascritto a Rimini in data 27/09/2001 ai nn.10855/7573, donavano e costituivano il diritto di usufrutto sugli immobili ai coniugi XXXX e XXXX, i quali acquistavano il suddetto diritto con reciproco accrescimento a favore del più longevo.

**NOTA:** In occasione della presente relazione l'usufrutto dei coniugi XXXX e XXXX, è stato riunito alla nuda proprietà con l'atto di voltura n. 2911.1/2024 - Pratica n. RN0037147 in atti dal 04/04/2024 e atto di voltura n. 2913.1/2024 - Pratica n. RN0037148 in atti dal 04/04/2024.

## 6.1 XXXX per la quota di 1/2 proprietario dal 15/11/1985 in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 15/11/1985 ai nn.4717/474 trascritto a Rimini in data 16/11/1985 ai nn.6472/4840.

I sig.ri XXXX e XXXX vendono a XXXX appezzamenti di terreni part.254 e part.255.

## 6.2 Precedenti proprietari:

XXXX e XXXX proprietari 1/1 in forza di atto di compravendita a firma XXXX del 19/01/1980 rep. N. 219944/22334 trascritto a Rimini in data 12/02/1980 ai n.1130

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione n. 338/'95** intestata a XXXX rilasciata in data 06/08/1996 Prot. N. 26859 per costruzione di edificio ad uso civile abitazione.

**Variante n. 53/'97** intestata a XXXX rilasciata in data 01/12/1997 Prot. N.37722 per variante alla concessione 338/'95 per la costruzione di edificio ad uso civile abitazione.

**Variante n. 195/2000** intestata a XXXX rilasciata in data 09/09/2000 Prot. N.18727 per progetto di completamento al progetto n. 338/'95 per la costruzione di edificio ad uso civile abitazione intervento di tipo (NC5)

**Variante n. 109/2002** intestata a XXXX rilasciata in data 10/06/2002 Prot. N.18498 per completamento al progetto n. 338/'95 per la costruzione di edificio ad uso civile abitazione e parziale cambio di intestazione.

**NOTA:** Come precedentemente segnalato non è presente la pratica di abitabilità.  
(ALL.4 -Doc. Edilizia)

## Descrizione appartamento e garage

**Appartamento facente parte di immobile plurifamiliare, finito di costruire nel 2002, composto da piano terra, interrato e sottotetto non abitabile.**

L'immobile si presenta esternamente come un unico complesso immobiliare costituito da n.3 unità immobiliari al piano terra, tutti con accessi indipendenti e locali accessori pertinenziali (garage) al piano seminterrato, il tutto in un discreto stato di conservazione. L'immobile si presenta intonacato color giallo ocre e finiture con mattoncini faccia a vista, il lotto è recintato su tre lati mentre a Est il confine coincide con lo scolo consorziale. Sulla strada Nino Bixio si trovano il cancello d'ingresso e quello carrabile automatizzato. Il rivestimento esterno sul retro del fabbricato, rivela dei distaccamenti e ammaloramenti nella parte inferiore della zoccolatura esterna.

L'appartamento, si presenta internamente in un buon stato di conservazione. E' costituito da soggiorno e cucina divise, un corridoio di distribuzione per la zona notte, un bagno, una cameretta e una camera matrimoniale con bagno. Il portone d'ingresso si trova sul retro del fabbricato con accesso da un porticato. Tutti gli spazi abitativi sono illuminati ed aerati naturalmente ed hanno altezza interna utile pari a 2,70 m. La zona giorno è esposta a Sud-Ovest e a Sud-Est, come anche le camere da letto.

Il garage al piano seminterrato è accessibile dalla corte comune attraverso una rampa/scivolo posta lateralmente al fronte del fabbricato, ha altezza interna di 2,40ml e non è delimitato da alcuna chiusura divisoria. L'accesso pedonale al seminterrato è consentito da scala esterna posta sul retro del fabbricato adiacente all'appartamento.

Il garage si presenta con finiture discrete, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitti senza imbiancatura.

La caldaia dell'appartamento è inserita nel sottotetto non comunicante direttamente con l'appartamento ma mediante una scala comune esterna. Il vano sottotetto è al grezzo con altezza max 1.82 ml. e minima pari a h=0,00 (senza pavimenti, imbiancatura). Secondo quanto dichiarato dal proprietario, l'uso del sottotetto è ad oggi regolato secondo accordi verbali, corrispondendo a ciascuno una porzione di proprietà corrispondente alla parte relativa alla copertura sovrastante i singoli appartamenti.

### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico RUE approvato con Delibera di C.C. n. 85/2017 e successive varianti, l'immobile è identificato nella zona "Zona AUC.M2\*- *Ambiti urbani consolidati della Valletta* (art.2.14 c.4)

Oltre alle disposizioni normative di cui sopra, per l'ambito AUC.M2 valgono le seguenti prescrizioni aggiuntive. L'ambito **AUC.M2\*** della Valletta è idoneo per insediamenti a bassa densità, caratterizzati da un elevato livello di qualità urbana e dello spazio pubblico. A tal fine gli interventi edilizi entro l'ambito dovranno contribuire a realizzare obiettivi di rilevante interesse pubblico, secondo le modalità di seguito specificate (sostitutive delle rispettive modalità definite al comma 3 per gli interventi negli altri sub-ambiti AUC.M):

- SF minima = 1000 mq per interventi di NC (lotti ineditati o caratterizzati solo da costruzioni precarie) e AM. Per interventi di NC, la superficie fondiaria minima può essere anche ricavata dalla somma di diverse proprietà catastali, purché contigue;
- $U_f \max = 0,20 \text{ mq./mq.};$
- Modalità attuativa: Intervento Unitario previa approvazione dello schema di Atto Unilaterale d'Obbligo
- In aggiunta ai minimi stabiliti dall'art. 3.6 commi 3 e 10 delle presenti norme, nell'ambito AUC.M2\* sono richieste aree per dotazioni pubbliche calcolate come:  $P2+V = 100 \text{ mq} / 100 \text{ mq SC}$ . Le aree previste in cessione dovranno essere concentrate in prossimità delle strade principali (per la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile) e/o in corrispondenza dei percorsi ciclopedonali di progetto, individuati cartograficamente; nell'ambito della convenzione il Comune potrà richiedere particolari criteri localizzativi delle aree oggetto di cessione, adeguati livelli di accessibilità, funzionalità e fruibilità, affinché sia possibile garantire la costituzione di un sistema integrato di spazi pubblici attrezzati. Nel rispetto di quanto stabilito al comma 7 dell'art. 3.6, le eventuali sistemazioni richieste di tali aree, disciplinate dalla convenzione, saranno realizzate a scapito degli oneri concessori.

5.(P) L'intervento entro i sub-ambiti perimetrati (numerati ad 1 a 7 nella cartografia del RUE) è finalizzato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di aree idonee al trasferimento di diritti edificatori dalla città turistica.

*Modalità di attuazione:*

\_ Intervento Unitario Convenzionato esteso all'intero perimetro (eventualmente attuabile per stralci funzionali)

\_  $U_t \max = 0,20 \text{ mq/mq};$

\_ progettazione unitaria che assicuri l'accessibilità e fruibilità delle aree a disposizione dell'Amministrazione e dell'insieme delle dotazioni territoriali;

\_ cessione del 50% della ST, comprensiva della quota di attrezzature e spazi collettivi relativi all'intervento, di cui all'art. 3.6 comma 3;

\_ realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire l'insediabilità delle aree oggetto di cessione.

\_ Sulle aree cedute all'Amministrazione, il POC determinerà le condizioni di sostenibilità urbanistica

dell'intervento, quantificando l'entità massima dei diritti edificatori trasferibili, altezze e rapporti di copertura massimi, nonché la quota di dotazioni territoriali da reperire in loco piuttosto che nelle aree di "decollo".

*(ALL.4- Doc. Edilizia – Tavola RUE)*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. abitativa appartamento al PT (Sub.3)	Sup. reale lorda	84,07	1,00	84,07
Portico di ingresso	Sup. reale lorda	9,87	0,50	4,93
Autorimessa (Sub.6)	Sup. reale lorda	85,60	0,50	42,80
<b>Sup. reale lorda</b>				<b>131,80</b>

**Nota:** Le superfici, conteggiate nella presente tabella, sono ricavate dalla pratica edilizia n.109/2002 in variante alla concessione n.338/95, integrate con le misure prese sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

#### **Caratteristiche descrittive fabbricato:**

Caratteristiche strutturali fabbricato:

- Copertura:* tipologia: a falde rivestimento in coppi.
- Componenti edilizie e costruttive:
- Cancello esterno:* tipologia: automatizzato materiale: in ferro
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: PVC, protezione: persiane, materiale protezione: PVC, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale portico: mattonella rettangolare in gres, condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* Al piano terra: materiale: piastrelle di grès  
Nel garage interrato: materiale: al grezzo (battuto di cemento)
- Portone di ingresso:* Portone blindato a due ante in legno e vetro. tipologia a battente, materiale: massello, condizioni: discrete.
- Impianti:
- Ascensore:* tipologia: NON E' PRESENTE ASCENSORE.
- Citofonico:* tipologia: audio.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: certificati di conformità non rintracciati.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, conformità: certificati di conformità non presenti.
- Fognatura:* tipologia: separata.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia. conformità: certificati di conformità non presenti.
- Termico:* tipologia: caldaia autonoma, diffusori: a pavimento, sono presenti termo/arredo nei bagni. conformità: certificati di conformità non presenti.

#### **Caratteristiche descrittive garage:**

- Infissi esterni:* tipologia: basculante di accesso ai garage, materiale: PVC, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a bocche di lupo, materiale: PVC, condizioni: discrete
- Impianti garage:
- Elettrico:* tipologia: illuminazione con neon e cavi a vista; conformità: certificati di conformità non presenti.

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 ad una visione diretta sul posto;

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

**NOTA:** Si specifica che durante il sopralluogo, non sono state eseguite ulteriori accertamenti sulla copertura riguardanti eventuali infiltrazioni, ammaloramenti o altri vizi in quanto tali accertamenti esulano dall'incarico ricevuto.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, le misure sono riportate rispetto all'ultimo precedente edilizio ed integrate con le misure aggiornate durante il sopralluogo eseguito in data 08/04/2024.

<b>Appartamento al piano terra</b>	<b>sup netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
Soggiorno-pranzo	21,07	2,70	S/W	Buone
Cucina abitabile	8,93	2,70	S/E	Buone
Disimpegno	3,35	2,70	/	Buone
Camera 1	17,24	2,70	S/E	Buone
Bagno 1	5,24	2,70	N/W	Buone
Camera 2	9,60	2,70	S/W	Buone
Bagno	4,53	2,70	S/W	Buone
Portico esterno	9,66	2,80	S/W	Buone
<b>Piano interrato</b>	<b>sup netta</b>	<b>altezza</b>	<b>espos.</b>	<b>condizioni</b>
Garage autorimessa	77,60	2,40	/	Al grezzo

La documentazione fotografica è *l'allegato n.1*; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con la stessa destinazione.

Analisi della zona: L'immobile è ubicato nel Comune di Bellaria Igea Marina in via Nino Bixio, strada a senso unico di collegamento tra la zona a monte della statale e il mare. (*Frazione di Bordonchio*) Nello specifico la zona urbanistica dove si trova l'immobile è inserita a mare della statale, vicino a nuove abitazioni frutto di piano urbanistico attuativo ma ancora carente di infrastrutture secondarie. L'appartamento si trova al piano terra di una casa plurifamiliare terminata nel 2002 con ampia corte esterna

Analisi del mercato: Dalla consultazione on-line dei *valori immobiliari dichiarati nel periodo gennaio 2023 –primo trimestre 2024 dal sito dell'Agenzia delle Entrate*, per la zona specifica (settore D1), riguardanti beni immobili simili, non si acquisiscono numerosi risultati (32 compravendite) Alcune delle compravendite risultanti nelle vicinanze sono:

- Appartamento di tipo residenziale mq.70 con garage C/6 di 20mq venduto a €. 205.000,00 (A/3) a Luglio 2023
- Appartamento e garage (C/6 25mq, A/3 114 mq) venduto a €.285.000,00 a Dicembre 2023

Dall'analisi effettuata le compravendite per questa zona attestano i valori al mq tra € 2.050,00 a € 2.277,00. La diminuzione delle trattative di compravendita è imputabile anche all'attuale crisi economica ed alla difficoltà di accesso al credito.

Questi valori trovano riscontro nelle fonti più generali del mercato:

**Il rapporto OMI** del 2° semestre 2023 riporta per il Comune di Bellaria Igea Marina, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, valori che vanno da un **minimo di €/mq. 1.750,00 ad un massimo di €/mq 2.300,00.**

**Il Borsino Immobiliare** indica quotazioni, per le abitazioni, nel Comune di Bellaria, in posizione semiperiferica, **in stabili di fascia media**, valori minimi di €/mq **1.495,00**, medi di €/mq € **1.783,00** e valori massimi pari a €/mq **2.074,00**

**Il rapporto Fiaip** indica per le abitazioni ristrutturate internamente valori minimi e massimi da €/mq **1.600,00 a €/mq.1.900,00**, per le abitazioni nuove o completamente ristrutturate valori che vanno da €/mq. **2.200,00 a €/mq. 2.600**, mentre da ristrutturare valori minimi pari a €/mq. **1.100,00** e massimi pari a €/mq **1.200,00.**

Perfettamente allineati a questi valori troviamo sul libero mercato, dal sito [idealista.it](http://idealista.it), alcuni annunci di vendita riferiti ad appartamenti siti a Bordonchio (n.20 immobili) con valori medi al mq. pari a €. **2.185,00**. L'analisi degli osservatori di mercato e delle agenzie on-line dimostrano come i valori, riferiti alla zona immobiliare di Bordonchio, si siano mantenuti stabili senza evidenti variazioni rispetto agli anni passati. La zona ad oggi è ancora in forte espansione ed oggetto di investimenti.

Pertanto alla luce dell'indagine svolta, considerando le condizioni dell'immobile, la sua posizione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dimensioni interne dei vani, l'orientamento, le difformità urbanistiche riscontrate al punto 4.3, l'esperto ritiene si possa adottare nella presente valutazione di stima un valore unitario pari a €/mq **2.100,00.**

## 8.2. Fonti di informazione

Conservatoria del Registri immobiliari di Rimini, Agenzia delle Entrate di Rimini, Ufficio tecnico di Bellaria Igea-Marina, osservatorio del mercato (OMI), Borsino Immobiliare, Rapporto Fiaip, agenzie immobiliari on-line (Idealista).

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento al piano terra

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento +garage	<b>131,80</b>	€ 2.100,00	€ 276.780,00
	<b>131,80</b>		<b>€ 276.780,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 276.780,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 276.780,00</b>

- Valore complessivo diritto e quota ½ XXXX + € 138.390,00  
½ XXXX: € 138.390,00  
€ 276.780,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento + garage	131,80	€ 276.780,00	€ 276.780,00

**- Valore corpo:** € 276.780,00

A sommare Valore d'Uso a corpo per i manufatti esterni € 2.500,00  
€ 279.280,00

**8.4. Adegamenti e correzioni della stima**

279.280,00€

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

27.928,00€

**Valore totale dell'intero**

251.352,00 €

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

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

252.000,00€

**Valore diritto e quota:**

½ XXXX

126.000 ,00€

½ XXXX

126.000 ,00€

La presente relazione si compone di pagine 15 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. ALL.1 - Documentazione fotografica;
2. ALL.2 - Documentazione catastale;
3. ALL.3 - Documentazione ipotecaria;
4. ALL.4 - Documentazione edilizia
5. ALL.5 – Certificati e atto di provenienza

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**RIMINI 30/04/2024**

il perito  
Arch. Chiara Mazza