



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



**Esecuzione Forzata**

XXXX  
contro  
XXXX



**N. Gen. Rep. 86/2025**



**Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avv. Barbara Fazi**



**ELABORATO PERITALE**

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



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza



Beni siti a Bellaria Igea-Marina (RN)

**Lotto 1**

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

Fabbricato indipendente sito a **Bellaria Igea-Marina, Via G. Garibaldi,18** e più precisamente:

**A** **Piena proprietà di fabbricato indipendente uso residenziale** allo stato **“grezzo avanzato” in corso di completamento**, costituito da una struttura in cemento armato comprensiva di tetto, solai, involucro esterno, tramezzature interne, intonaco esterno e massetti completati che si sviluppa su n.1 piano interrato, n.1 piano terra e n.1 piano sottotetto il tutto con corte circostante.

Le lavorazioni escluse che risultano ancora da completare consistono negli intonaci interni, rivestimenti esterni, infissi esterni, portone esterno, porte interne, impianti idraulico/elettrico/termico, pavimenti, rivestimenti, soglie, sanitari e tinteggiatura. Il lotto occupato dal cantiere è chiuso perimetralmente da una recinzione provvisoria in acciaio.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 355,62**

**B** **Porzione di terreno di 193 mq** (part. 899) accessibile dalla particella 897 sulla quale insiste in fabbricato al punto **A** e posto adiacente alla corte che circonda su tre lati il fabbricato.

*(All.1- Doc. Fotografica)*

**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

Essendo un fabbricato in corso di costruzione, ancora al grezzo senza impianti e privo di finestre e finiture l'attestato non risulta rilasciabile.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato in data 30/01/2026.

**NOTA:** La verifica si limita all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

**Beni identificati in catasto:**

**A** **Appartamento F/3**

- **Catasto fabbricati:** intestato XXXX (1/2) e XXXX (1/2),

- **Fg. 22, Part. 897, Sub. 1, Cat. F/3**

- **Derivante da:** Costituzione del 04/03/2020 pratica n. RN0014557 in atti dal 05/03/2020 COSTITUZIONE (N.86.1/2020)

**Confini Catastali:** Part.898 (ente urbano adibita a strada con servitù di passaggio), Part. 896, Part. 899, Part. 900, Part. 77, salvo diversi e come in fatto.

**NOTA:** Si rileva che non è presente l'elaborato grafico riferito all'immobile Part.897, Sub.1 in quanto il fabbricato risulta di categoria F/3 (in fase di costruzione) e ancora da accatastare. E' presente l'elenco subalterni.



**Mappale terreno correlato:**

- **Catasto terreni:** partita speciale 1,
  - **Fg. 22, Part. 897, qualità ente urbano,** sup. catastale 802 mq.

Derivante da:

- 1) Tipo Mappale del 20/12/2019 Pratica n. RN0076358 in atti dal 20/12/2019 presentato il 20/12/2019 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 76358.1/2019)
- 2) Tipo Mappale del 02/09/2019 Pratica n. RN0052512 in atti dal 02/09/2019 presentato il 02/09/2019 (n. 52512.1/2019)
- 3) FRAZIONAMENTO del 02/09/2019 Pratica n. RN0052512 in atti dal 02/09/2019 presentato il 02/09/2019 (n. 52512.1/2019)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Fg.22, Part.29, Part. 56.

Confini Catastali: Part.898 (ente urbano adibita a strada con servitù di passaggio), Part. 896, Part. 899, Part. 900, Part. 77, salvo diversi e come in fatto.

**B.**

**Terreno (F/1):**

- **Catasto Fabbricati:**
  - **Fg. 22, Part. 899, Cat. F/1, Consistenza 193mq**

Derivante da:

- 1) COSTITUZIONE del 04/03/2020 Pratica n. RN0014557 in atti dal 05/03/2020 COSTITUZIONE (n. 86.1/2020)
- 1) COSTITUZIONE del 02/09/2019 Pratica n. RN0052515 in atti dal 02/09/2019 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RN0052512 DEL 02/09/2019 (n. 52512.1/2019)

Confini Catastali: Part. 897, Part. 57, Part. 900, Part. 77, salvo diversi e come in fatto.

**Mappale terreno correlato:**

- **Catasto terreni:**
  - **Fg. 22, Part. 899, qualità ente urbano,** sup. catastale 193 mq.

Derivante da:

- 1) Tipo Mappale del 02/09/2019 Pratica n. RN0052512 in atti dal 02/09/2019 presentato il 02/09/2019 (n. 52512.1/2019)
- 4) FRAZIONAMENTO del 02/09/2019 Pratica n. RN0052512 in atti dal 02/09/2019 presentato il 02/09/2019 (n. 52512.1/2019)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Fg.22, Part.29, Part. 56.

Confini Catastali: Part. 897, Part. 57, Part. 900, Part. 77, salvo diversi e come in fatto.

*(All.2 -Doc. catastale)*

## 1.2 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 idonea ma non completa.

La sottoscritta ha integrato la documentazione ipotecaria con i seguenti atti:

- Visure catastali aggiornate al 13/02/2026 con estratto di mappa aggiornato in data 13/02/2026 (All. 2 -Doc. Catastale)

- Ispezioni ipotecarie aggiornate in data 13/02/2026 relativamente alle particelle originarie di provenienza (C.T.: Fg. 22, **Part. 29 e Part.57**) (All. 3 -Doc. Ipotecaria)

- Trascrizioni aggiornate al 15/02/2026 relativamente all'ipoteca a firma XXXX in data 24/11/2009 ai nn. 24237/78158 trascritta in data 26/11/2009 ai nn. 4529/20450 iscritta sulle originarie particelle 29,57.

(All. 3 -Doc. Ipotecaria)

## 1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

XXXX risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni come indicato nell'estratto dell'atto di matrimonio avvenuto XXXX. (Documento iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Bellaria Igea-Marina Atto 2016 Atto.n9 Parte II Serie C, Bellaria Igea-Marina 26/01/2016)

(All.5-Certificati )

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Immobile e terreno siti nella frazione di Bordonchio località Valletta (Igea Marina) zona posta a sud di Bellaria e distante dal centro 2km.

Il fabbricato è situato a monte della linea ferroviaria (tratto costiero direzione Ravenna) e all'interno di un'area residenziale tranquilla, distante circa 700 ml dal mare. Immobile è collocato in fondo a una strada senza uscita con accesso dalla via Garibaldi (arteria a doppio scorrimento con traffico moderato) sfociante sulla via Tolemaide a traffico più sostenuto di collegamento tra la statale e il lungomare.

Caratteristiche limitrofe: zone Poco distante dalla stazione di Bellaria (4 km), dal Casello di Rimini sud (14km), dal centro di Rimini (15km) e dal centro storico di Santarcangelo (9 km)

Collegamenti servizi I primi servizi secondari compresi gli uffici comunali risultano a (km): Bellaria e distano (2 Km) comprese le scuole (2,2 Km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Nel possesso dell'esecutato come riportato nel verbale di 1°accesso avvenuto il 30/01/2026. L'esecutato risulta comproprietario del bene unitamente alla moglie (1/2 ciascuno). Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale, non è risultato in essere nessun contratto di locazione e/o comodato riguardante l'immobile. (All.5-Certificati)

## 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: **Nessuna**

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **SERVITU' DI PASSAGGIO***

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di XXXX, XXXX contro XXXX a firma di XXXX in data 24/02/2006 Rep. nn. 73302/20356 trascritta a Rimini in data 02/03/2006 ai nn.2499/4205.

**NOTA:** Viene costituita a carico della particella 56 nel Fg.22 e a favore delle particelle 29 e 57 sempre al Fg.22, una "Servitù perpetua e gratuita di passaggio a piedi e con i mezzi a qualunque trazione per l'accesso da e alla via Garibaldi. Detta servitù di passaggio sarà esercitata su una striscia di terreno della larghezza di ml.4 ad eccezione di un piccolo tratto della larghezza di ml.3,50 corrente lungo il confine fra la particella 56 e la limitrofa part. 542 del sopra citato foglio."

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

4.1.5. *Convenzioni urbanistiche: **CONVENZIONE EDILIZIA***

Convenzione a favore di Comune di Bellaria-Igea Marina contro XXXX, XXXX, XXXX, XXXX a firma di XXXX in data 11/12/2018 rep.nn. 86981/31487 trascritta a Rimini in data 13/12/2018 ai nn.10587/16457. Trascritta sui seguenti immobili siti a Bellaria-Igea Marina: C.T.: Fg.22, part. 57 e Fg.22, Part. 29.

**NOTA:** La convenzione edilizia specifica che l'area oggetto di cessione viene individuata nella particella di terreno distinta catastalmente al Fg.22, Part.57 di sup. pari a 805 mq. catastali. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni 10 a partire dalla data di sottoscrizione.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXX contro **XXXX (1/2) e XXXX (1/2)** a firma del XXXX con sede a Savignano sul Rubicone in data 25/02/2021 rep. 8115/9550 iscritto in data 09/03/2021 ai nn. 550/3377.

importo ipoteca: €. 234.000,00

importo capitale: €. 130.000,00

Durata 22 anni

Domicilio Ipotecario eletto in XXXX

Ipoteca gravante sui beni siti a Bellaria Igea-Marina identificati al **Fg. 22, Part. 897, Sub. 1 (F/3) e Fg.22, Part. 899 (F/1).**

**Annotazione a Iscrizione**, atto di **quietanza e conferma** iscritto in data 26/03/2022 ai nn. 1538/10064. a firma XXXX con sede a Savignano sul Rubicone in data 07/06/2022 rep. 11881/10010 a favore di XXXX contro XXXX e XXXX.

*(LA PARTE MUTUATARIA, XXXX, DA' QUIETANZA E SI RICONOSCE DEBITRICE DELL'INTERO IMPORTO MUTUATO PARI AD EURO 106.600,00, ORA RESIDUATO AD EURO 105.610,32)*





**Decreto ingiuntivo** (Attiva) derivante da ipoteca giudiziale a favore di **XXXX contro XXXX (1/1)** a firma del Tribunale di Forlì in data 07/11/2024 rep. 983/2024 iscritto in data 27/03/2025 ai nn. 819/4571  
importo ipoteca: €. 30.000,00  
importo capitale: €. 20.625,00

Domicilio Ipotecario eletto XXXX Cesenatico

Decreto ingiuntivo gravante sui beni siti a Bellaria Igea-Marina identificati al C.F. Fg. 22, Part. 897, Sub. 1(F/3) e Fg.22, Part. 899, (F/1) di 193mq.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX contro XXXX (1/1)** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 24/06/2025 rep. 2522/2025 trascritto a Rimini in data **16/07/2025 ai nn. 7944/11133**. Gravante sulle unità immobiliari censite al Fg. 22, Part. 897, Sub.1 e Fg.22, Part. 899 di 193 mq.

Domicilio Ipotecario eletto c/o Avv. F. Bracci Via Saffi,115 Cesenatico.

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 €. **514,00** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data odierna del presente elaborato in quanto saranno determinati dal delegato alla vendita (presso il quale dovranno essere verificati) in funzione del prezzo di aggiudicazione:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€. 234.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€. 30.000,00	€. 150,00	€. 35,00	€. 185,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 514,00</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 delle Entrate Ufficio del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco aggiornato delle formalità in data 13/02/2026 è l'allegato n.3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Non Conforme

Dal punto di vista urbanistico l'ultimo precedente edilizio autorizzato è stato rilasciato in data 19/12/2018 e nello specifico trattasi di **variante sostanziale n. 204/2018 prot.39** (al permesso di costruire n. 368/2017).

Ad oggi il fabbricato risulta ancora nello stato di "grezzo" poiché non ancora completato nelle finiture, negli impianti e nella parte esterna come documentato a seguito del sopralluogo eseguito in data 30/01/2026 (*All.1-Documentazione fotografica*)

Inoltre rispetto al titolo abilitativo autorizzato sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifiche alla divisione interna delle tramezzature, spostamenti di pareti non portanti con nuova collocazione delle aperture delle porte.
- Modifica e spostamento delle finestre esterne sia al piano terra che sottotetto.
- Modifica del muro tagliafuoco al piano terra di comunicazione con il garage
- Modifica della posizione del solaio del 1° piano (sottotetto) che affaccia sul doppio volume del soggiorno (la soletta è stata diminuita rispetto al progetto originario)
- Ampliamento del terrazzo posto al primo piano di copertura al garage sottostante con due solette a sbalzo aggettanti.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico di Bellaria Igea-Marina, si è potuto riscontrare che per completare il fabbricato e proseguire i lavori si dovrà presentare una SCIA di completamento con relative spese riferite al costo per il deposito delle pratiche edilizie, dei diritti di segreteria e del pagamento del costo di costruzione per le opere difformi da quelle autorizzate. La valutazione dei costi dovrà essere verificata dall'aggiudicatario in base alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione che potrebbero essere oggetto di aggiornamento amministrativo e pertanto non valutabili anticipatamente.

Delle difformità sopra descritte si terrà conto nella valutazione di stima.

**NOTA:** La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e della corte, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi in quanto esorbitanti l'incarico.

Le informazioni verificate dal CTU devono ritenersi puramente indicative e pertanto si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione a verificare ed aggiornare queste informazioni, presso gli Uffici Tecnici Comunali di Bellaria Igea-Marina con un proprio tecnico alla luce di eventuali aggiornamenti normativi o procedurali non valutabili anticipatamente.

(*All.4- Doc. Edilizia*)



4.3.2. *Conformità catastale: Non ancora accatastato*

Per quanto riguarda la verifica di conformità catastale del Sub.1 (Cat. F/3) essendo un fabbricato in corso di costruzione non risulta ancora accatastato e pertanto ad oggi al fabbricato non gli è stata ancora attribuita una rendita. Mancante, in banca dati catastale, anche l'elaborato planimetrico.

**NOTA:** Le verifiche catastali sono riferite alle sole porzioni di immobile oggetto di procedura.

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

*Nessuna*

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

**XXXX (1/2) e XXXX (1/2) proprietari dal 04/08/2020 ad oggi** in forza di atto di divisione a firma XXXX in data 04/08/2020 rep. Nn. 5877/7691 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data **10/08/2020 ai nn. 6489/9686.**

**NOTA:** *Nel presente atto di divisione XXXX e XXXX viene assegnata l'unità negoziale n.2 e più specificatamente al viene assegnato il Fg. 22, Part.897, Sub.1, F/3 in corso di costruzione identificato al C.T. Fg.22, Part. 897 di 802 mq, oltre al terreno identificato al C.T. Fg.22, Part. 899, cat. F/1 (ente urbano) di 193mq. Nell'atto di divisione vengono costituite le attuali particelle e vengono assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, oneri e vincoli, servitù attive e passive inerenti spettanti in base alla legge.*

**XXXX (1/4), XXXX (1/4), XXXX (1/4), XXXX (1/4) proprietari dal 09/11/2017 al 04/08/2020** in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 09/11/2017 rep. 1958/1356 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data **13/11/2017 ai nn.9278/14940.**

*(Atto contenuto nell'allegato 5-Certificati e Atti)*

**NOTA:** *Nell'atto di compravendita i sig.ri XXXX e XXXX vendono ai sig.ri XXXX(1/4), XXXX (1/4), XXXX (1/4), XXXX (1/4) che accettano n. 2 terreni distinti al Fg.22, Part.1le 29-57 gravate di servitù perpetua e gratuita di passaggio costituita con l'atto del XXXX in data 24/02/2006 nn. 20356/73302 trascritta in Rimini in data 02/03/2006 ai nn. 2499/4205.*





Nell'atto di compravendita del Notaio Elena Pinto, sopra citato, si evidenzia inoltre che viene citata l'ipoteca contratta dai venditori e più precisamente:

- I venditori XXXX e XXXX avevano contratto di un mutuo ipotecario a favore XXXX a firma XXXX in data 24/11/2009 ai nn. 24237/78158 trascritto in data 26/11/2009 ai nn. 4529/20450. A tale ipoteca, iscritta sulle originarie particelle 29, 57, risultano subentrati i signori XXXX (1/4), XXXX (1/4), XXXX (1/4), XXXX (1/4) facendosi carico della residua quota di mutuo di originale di €. 350.000,00, così facendo gli acquirenti in sede di compravendita assumevano ogni obbligazione a carico dei signori XXXX e XXXX nei confronti della XXXX

Dalle Annotazioni riportate a margine risulta che successivamente:

- In data 14/12/2018 ai nn. 2908/16534 è stata eseguita la restrizione di beni riferita allo svincolo della part.57
- In data 14/05/2021 risulta estinta totalmente l'obbligazione mentre la cancellazione totale è stata eseguita in data 17/05/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007-Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

(Atto riportato nell'allegato n.3- Doc. Ipotecaria)

## 6.2 Precedenti proprietari:

XXXX (1/2) e XXXX (1/2) proprietari da dal 24/02/2006 al 09/11/2017 in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 24/02/2006 rep. 20356/73302 trascritto a Rimini in data 02/03/2006 ai nn. 2498/4204.

**NOTA:** Nell'atto di compravendita vengono compravenduti n. 2 terreni distinti al Fg.22, Part.IIe 29-57 gravate di servitù perpetua e gratuita di passaggio costituita con l'atto XXXX in data 24/02/2006 nn. 20356/73302 trascritta in Rimini in data 02/03/2006 ai nn. 2499/4205.

XXXX proprietario (1/1) dal 24/04/2952 al 24/02/2006 con atto a firma del XXXX in data 21/10/1961 nn. 4507/7003 reg.to il 30/09/1961 al n. 1346, trascritto il 07/11/1961 reg. 9121. Nell'atto vengono divise le particelle comuni ai Sig. XXXX e XXXX. Al XXX vengono assegnate le particelle Fg. 22, Part.29/a, 56/a, 57/a, con ogni diritto e servitù inerente.

XXXX, XXXX e XXXX proprietari dal 24/04/2952 a rogito del XXXX di Rimini in data 24/04/1952 ai nn. 1197/700, trascritto a Rimini in data 21/05/1952 al n. 2859/3274. Il XXXX vende ai signori XXXX che acquistano in parti uguali un appezzamento di terreno sito in località Bordonchio, distinto al Catasto terreni al Fg.22, part. 2/D della Sup. di ha. 1.47.40.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- **P.d.C. n. 164/2009** intestato a XXXX e XXXX rilasciato il 23/09/2009 (progetto con vecchia normativa di PRG)
- **Variante n. 6/2011** Variante essenziale rilasciata in data 03/02/2011 a nome di XXXX e XXXX (progetto con vecchia normativa di PRG)
- **Valutazione preventiva n. 354/2016** del 14/07/2016 a nome di XXXX e XXXX richiesta per subentro del nuovo RUE che aumentava nel lotto la capacità edificatoria del 0,2%.
- **P.d.C. n. 368/2017** presentato da XXXX e XXXX rilasciato in data 24/10/2017 prot. 29106, per eseguire in Via Garibaldi lavori di “ Demolizione e ricostruzione della stessa superficie complessiva preesistente per la realizzazione di n.2 edifici ad uso civile abitazione”. L’inizio dei lavori deve avvenire entro il termine del 24/10/2018.
- **Voltura del permesso di costruire P.d.C. n. 368/2017 del 24/10/2017.** Cambio di intestazione presentato in data 30/01/2018 n. 2436 Prog. N. 563/2017, che passa dalla ditta originaria XXXX ai XXXX, XXXX, XXXX, XXXX.
- **P.d.C. n. 204/2018** variante sostanziale n. 204/2018 prot. 39 del 19/12/2018 relativa al permesso di costruire n. 368/2017 e consistente nella “Demolizione e ricostruzione con ampliamento per incremento di SC contenuto all’interno dell’indice di zona (UF=0,20mq/mq) per realizzazione di n. 2 edifici ad uso civile abitazione.”
- **Convenzione edilizia del 11/12/2018** Rep.nm. 86981/31487 trascritta a Rimini in data 13/12/2018 ai nn.10587/16457. Trascritta sugli immobili siti a Bellaria-Igea Marina: C.T.: **Fg.22, part. 57 e Fg.22, Part. 29.**
- **P.E. n. 171/2021** Voltura edilizia parziale del P.d.C n. 204/2018 del 19/12/2018 rilasciata il 13/04/2021 nn. 2021/LT3389 a nome di XXXX e XXXX, XXXX e XXXX.
- **Pratica sismica n. 2388/2018** prot. Gen 12718 in data 11/05/2018 committente XXXX per lavori di nuova costruzione di civile abitazione con struttura in C.A rilasciata il 20/03/2019. Dagli atti risultano precedentemente depositate le seguenti pratiche sismiche:
  - Pratica n. 1985/A del 05/07/2011 Annotazione sismica DD n. 15850, in data 05/12/2011
  - Pratica n.2371 del 30/11/2017 Annotazione sismica DD n. 53, in data 12/01/2018
  - Pratica n.2388 del 10/05/2018 Annotazione sismica DD n. 20853, in data 13/06/2018
  - Variante non sostanziale del 28/06/2021 collaudo in data 30/07/2021.

(All.4- Doc. Edilizia)

Descrizione

**Fabbricato indipendente e terreno adiacente** di cui al punto **A+B**

**Proprietà 1/1 di fabbricato sito a Bellaria Igea-Marina frazione di Bordonchio, località Valletta, Via Garibaldi 18.**

DESCRIZIONE FABBRICATO:

Trattasi di **fabbricato uso civile abitazione** in uno stato di **“grezzo avanzato”**. Il progetto urbanistico generale prevede la realizzazione di due immobili indipendenti, distinti e separati, dalla pianta irregolare con vano interrato unico (suddiviso in due unità immobiliari da muro e giunto divisorio) oltre in elevazione da piano terra e sottotetto. Alla luce del sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che una porzione di immobile (non oggetto di pignoramento) risulta finito e abitato; mentre il secondo fabbricato (oggetto di esecuzione) si trova ancora in fase di completamento.

Nel fabbricato oggetto di pignoramento risultano completate la struttura in cemento armato, l'involucro esterno, i pilastri, i solai e le pareti divisorie interne.

Le lavorazioni da completare consistono: impianto termico (impianto di riscaldamento a pavimento), elettrico (parzialmente sotto traccia), sanitario (nei bagni sono stati murati gli scarichi e le cassette), infissi, soglie, pavimenti e rivestimenti, porte interne ed esterne, intonaci e tinteggiatura finale. Non sono presenti marciapiedi esterni e camminamenti.

Inoltre si precisa che alla data del sopralluogo, il cantiere non risulta dotato di scala interna di collegamento tra i piani. E' presente solamente una porzione di scala interna in cemento armato che conduce nell'interrato. La parte del sottotetto è stata accessibile mediante scala in metallo posta all'esterno. Il cantiere risulta recintato e chiuso con recinzione provvisoria in acciaio.

DESCRIZIONE TERRENO:

**Il terreno distinto alla part. 899** è pianeggiante, di forma rettangolare e si trova confinante con la corte del fabbricato (particella 897) ad oggi è stato adibito a deposito e stoccaggio di materiale edile.

*(All.1-Doc. Fotografica)*

**NOTA:** Si fa presente che non è stata eseguita la verifica dell'effettiva posizione degli allineamenti di confine in quanto esorbitante l'incarico conferito; la stima viene eseguita sulla base della superficie riportata nelle planimetrie urbanistiche dell'ultimo titolo depositato e senza alcuna altra verifica.

**I confini e la consistenza del terreno, si limita a quanto è stato possibile individuare a vista, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica ed ai fini della valutazione dello stesso, sarà assunta la superficie catastale.**

**Inoltre, non sono stati eseguiti accertamenti volti ad appurare l'esistenza di eventuali materiali pericolosi, inquinanti per l'ambiente e/o tossico nocivi non visibili ad occhio nudo, non rientranti nell'incarico.**

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza

### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico RUE approvato dal Comune di Bellaria Igea-Marina con ultima Del. C.C. n. 60 del 04/11/2021, il fabbricato si colloca all'interno della **Tavola 1F: - Ambiti e Trasformazioni territoriali ZONA AUC.M2\*** - Ambiti urbani consolidati della Valletta (Art.2.14 c.4) (All.4-Doc. Edilizia-Tav.RUE)

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Sup. piano interrato	Sup. reale lorda	196,88	0,5	98,44
Sup. Piano terra	Sup. reale lorda	150,92	1	150,92
Sup. garage	Sup. reale lorda	33,56	0,5	16,78
Sup. sottotetto a ripostiglio H $\geq$ 1,80ml	Sup. reale lorda	70,62	0,5	35,31
Sup. sottotetto a ripostiglio H $<$ 1,80ml	Sup. reale lorda	56,70	0,3	17,01
Sup. Terrazzo	Sup. reale lorda	20,06	0,5	10,03
Corte esterna 10% fino alla sup. abitativa 2% oltre (tot. 605,12)	Sup. reale lorda	184,48	0,1	18,45
		420,64	0,02	8,41
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>355,62</b>
Terreno Part. 899	Sup. reale lorda	193mq	1	<b>193</b>

**Nota:** Le superfici conteggiate nella presente tabella sono state ricavate in base all'ultimo titolo edilizio (variante sostanziale n. 204/2018) e rilevate 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 PIANO TERRA E SOTTOTETTO**

Caratteristiche strutturali fabbricato:

<i>Struttura portante:</i>	tipologia: in C.A e laterizio COMPLETATA
<i>Pareti interne</i>	tipologia: in laterizio COMPLETATE
<i>Copertura:</i>	tipologia:a falde in legno lamellare con travi in C.A; Condizioni: COMPLETATA
<i>Facciata:</i>	tipologia: intonacata Condizioni: COMPLETATA da verniciare
<i>Terrazzo:</i>	materiale: c.a. Condizioni: DA COMPLETARE
<i>Cancello:</i>	tipologia: NON PRESENTE (cancello di chiusura cantiere provvisorio)
<i>Recinzione:</i>	tipologia: Recinzione provvisoria esterna di chiusura cantiere
<i>Pavimentazione corte esterna:</i>	tipologia:NON PRESENTE
<i>Vano Scala interno di smistamento ai piani:</i>	Tipologia: C.A. DA COMPLETARE
<i>Impianti:</i>	
<i>Ascensore:</i>	tipologia: NON PRESENTE

### **Componenti edilizie e costruttive da completare**

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: NON PRESENTI
<i>Porte interne:</i>	tipologia: NON PRESENTI
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: NON PRESENTE
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: NON PRESENTE
<i>Rivestimenti:</i>	tipologia: NON PRESENTI
<i>Sanitari:</i>	tipologia: NON PRESENTI
<i>Impianti:</i>	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: NON PRESENTE.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Gas:	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute, conformità: non ancora funzionante
Elettrico:	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute, conformità: non ancora funzionante. E' stato installato il quadro elettrico di cantiere.
Idrico:	tipologia: sottotraccia condizioni: non conosciute, conformità: non ancora funzionante
Termico /Riscaldamento:	Tipologia: impianto a pavimento, condizioni: non conosciute, conformità: non ancora funzionante
Citofonico:	tipologia: NON PRESENTE

#### Caratteristiche descrittive PIANO INTERRATO:

Caratteristiche strutturali: Piano interrato con struttura portante in C.A, e solai in latero cemento ancora non intonacato e pavimentazione in battuto di cemento. Impianto elettrico con cavi a vista.

NOTA: Si specifica che durante il sopralluogo, non sono state eseguite ulteriori accertamenti sulla copertura in quanto il sottotetto risultava di difficile accesso e tali accertamenti esulano dall'incarico ricevuto.

Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive visto che il fabbricato è in corso d'opera e pertanto 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.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica le superfici totali nette interne riferite ai 3 piani dell'immobile, ricavate dall'ultimo titolo abilitativo Variante n.204/2018. Visto che l'immobile ha subito in corso d'opera delle variazioni rispetto al titolo edilizio depositato ed essendo ancora in fase di completamento si riportano le superfici nette complessive riferite a ciascun piano.

Fabbricato in corso di completamento				
Misure nette interne calcolate sulla base del progetto (Var. 204/2018)				
Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Sup. piano terra	118,91	2,70	/	Da completare
Sup. garage	31,52	2,70	/	Da completare
Corte esterna	212,85	/	N/O/S	Da completare
Interrato				
Sup. piano interrato/ Cantina	174,14	2,40	/	Da completare
Piano Primo				
Sup. piano sottotetto totale	118,56	3,00/0,94	/	Da completare
Sup. piano sottotetto h>180	111,95	3,00/1,80	/	Da completare
Suddiviso in:				
Rip.1	73,42	2,50/1,03	/	Da completare
Rip.2	38,53	300/1,55	/	Da completare
Rip.3	6,61	1,8/0,94	/	Da completare
terrazzo	11,73	/	N/E	Da completare

La documentazione fotografica è l'allegato n.1.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Barbara Fazi  
Perito Stimatore: Arch. Chiara Mazza

## 8. 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 e di mercato: L'immobile è ubicato nel Comune di Bellaria Igea-Marina a monte della linea ferroviaria (tratto direzione Ravenna) a 700ml dal mare nella zona di Bordonchio. Il lotto si trova collocato lungo Via Garibaldi inserito all'interno di un comparto urbanistico con possibilità di nuova costruzione mediante piani convenzionati. Dall'analisi effettuata presso l'ufficio tecnico di Bellaria, è emerso che nella vie limitrofe (Bixio, Crispi) si trovano diversi fabbricati in fase di realizzazione o prossimi al completamento con tipologie simili per altezze consistenza e caratteristiche "grezzo avanzato".

Anche gli annunci immobiliari presenti sul libero mercato e sui portali on-line per la zona specifica di Bellaria Igea-Marina (Bordonchio) riportano diversi risultati riguardo edifici di nuova costruzione o al grezzo, concepiti con i nuovi criteri di classificazione energetica e nuove tecnologie tra i quali:

-*Tecnocasa:* Villa unifamiliare indipendente di prossima realizzazione 162mq. con possibilità di acquisto al grezzo in vendita a €.475.000,00 (€.2.932,10/mq)

-*Tecnocasa:* Villetta unifamiliare nuova di 170mq in vendita a €.480.000,00 (€.2.823,00/mq)

-*Rete immobiliare:* Nuova realizzazione Villetta a schiera via Patrino, 150mq. in vendita a €. 450.000,00 (€. 3.000,00/mq).

Come confermato anche dalle agenzie, la possibilità di vendita di un fabbricato allo stato di grezzo offre un'ottima base per la personalizzazione delle finiture finali (impianti, pavimenti, rivestimenti, pittura, porte, sanitari) rispondendo alla domanda sempre più frequente di immobili in classe energetica elevata, spinta anche dai mutui green.

Dalle informazioni acquisite i costi al mq di un edificio allo stato grezzo avanzato nel 2025/2026 variano tra i **900 €/mq e 1.200 €/mq** di superficie costruita comprendente **la struttura, il tetto, i tramezzi, gli intonaci e spesso i serramenti esterni e il cappotto**, mentre il valore di costruzione di un grezzo avanzato di pregio (con impianti e infissi inclusi) può orientarsi tra 1.800-2.200 €/mq in questa zona.

Pertanto alla luce dell'analisi eseguita, considerando che alla data del sopralluogo, risultano completate la struttura, la copertura, i tramezzi e parte degli intonaci interni, il cappotto esterno, mentre mancano ancora da completare serramenti esterni, tutti gli intonaci e le finiture (pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari), valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo stato di avanzamento lavori, le condizioni del grezzo, la peculiarità della zona, la posizione, le dimensioni, l'orientamento, si ritiene di adottare come valore più consono nello stato in cui si trova **€. 1.200,00 al mq.**

Riguardo al terreno, dall'analisi precedentemente svolta, è emerso che deriva da un'unica particella di grandi dimensioni, oggetto di frazionamenti e di compravendita con l'atto di divisione del 2020 (precedentemente citato) che frazionava il terreno come ente urbano (F/1) nell'atto veniva indicato un costo al mq. di €. 73,00/mq, pertanto considerando che la capacità edificatoria di questo terreno è stata inglobata nella costruzione del fabbricato si ritiene consono confermare come valore **€.73,00/mq.**

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico Comune di Bellaria Igea Marina, osservatori generali del mercato: Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate, Omi, Borsino Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lordi equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A- fabbricato	355,62	€ 1.200,00	€ 426.744,00
B- terreno	193,00	€ 73,00	€ 14.089,00
			€ 440.833,00

- Valore corpo: € 440.833,00  
- Valore complessivo intero (1/1) € 440.833,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A		355,62	€ 426.744,00	€ 426.744,00
B		193,00	€ 14.089,00	€ 14.089,00

### VALORE INTERO

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 440.833,00-

€ 44.083,30=

**Valore totale dell'intero**

**€ 396.749,70**

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

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

**€ 397.000,00**

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

1. ALL.1 -Documentazione fotografica RGE 86/2025;
2. ALL.2 -Documentazione catastale RGE 86/2025;
3. ALL.3 -Documentazione ipotecaria RGE 86/2025;
4. ALL.4 -Documentazione edilizia RGE 86/2025;
5. ALL.5 -Certificati e atti RGE 86/2025;

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

**Rimini 25/02/2026**