



---

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



**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**BCC NPLS 2020 S.R.L. e per essa la mandataria DOVALUE S.P.A**

contro

**S.R.L.**



N. Gen. Rep. **000113/2023**



**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Notaio Giorgia Dondi**

**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Geom. Marco Franchini*  
*iscritto all'albo della provincia di Rimini al N.1804*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.2157/2014*  
*C.F. FRNMRC83D22C573H - P.Iva 04222780407*

*con studio in Rimini (RN), via Gambalunga n.28/a*  
*cellulare: 339.1230467*

*email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it*



---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Dr.ssa Giorgia Dondi  
Perito: Geom. Marco Franchini

1/19



**Beni in Cattolica (RN) Via Edoardo Pantano n.12**

**Lotto 1**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Cattolica (RN), Via Edoardo Pantano n.12 (catastralmente indicato al civico n.3), costituita da:
- un ufficio posto al piano terzo composto da due locali ad uso ufficio, disimpegno e bagno che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 43,28 oltre a ripostiglio sottotetto, con altezza minore di mt 1,50, che sviluppa una superficie lorda di circa mq 14,11, oltre a loggia e balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq 9,59, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 5055, subalterno 15, piano 3, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2,5 rendita catastale € 581,01.
  - un'autorimessa posta al piano terra che sviluppa una superficie lorda di circa mq 21,74, con annessa corte esclusiva che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 18,58 distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 5055, subalterno 10, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq), rendita catastale € 54,85.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 4, particella 5055 della superficie catastale di mq 365.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è in fase di elaborazione.

**Regime patrimoniale del debitore:** non pertinente trattandosi di una Ditta.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona:           | residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi; |
| Servizi della zona:             | farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;                         |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali, turistiche;   |

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

2/19



Collegamenti pubblici:

autobus (300 m), stazione ferroviaria (500 m), autostrada (2 Km), aeroporto (13 Km).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi e nella disponibilità del debitore.

Si fa presente che sui beni in oggetto gravano i seguenti preliminari di vendita:

- Preliminare di vendita del 27/10/2020, repertorio 3594/2871, Notaio Zaniboni Marco, trascritto a Rimini, in data 19/11/2020, registro particolare 9632, registro generale 14442, a favore di XXX, avente ad oggetto gli immobili distinti in Catasto al fg 4 particella 5055 sub 12/7/8/14/10;
- Preliminare di vendita del 05/06/2023, repertorio 5069/4073, Notaio Zaniboni Marco, trascritto a Rimini, in data 06/06/2023, registro particolare 61772, registro generale 8847, a favore di XXX, avente ad oggetto gli immobili distinti in Catasto al fg 4 particella 5055 sub 12/15/7/8/10;



### 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: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 10/11/2011 repertorio n.250475/19324, Notaio Buonanno Luciano, trascritto il 05/12/2011 ai nn.17166/9887.

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

- **Ipoteca volontaria** a favore di XXX XXXXXXXXX., iscritta a Rimini, in data 26/01/2015, registro particolare 152, registro generale 916; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 250.000,00.
  - Annotazione ad iscrizione n.3781/846 del 22/03/2017 derivante da frazionamento in quota del 05/05/2016 Notaio Buonanno Luciano repertorio 252865/20742 foglio 4 particella 5055 sub 5 quota n.1 di € 100.060,86 montante di € 220.000,00.



XX

- Annotazione ad iscrizione n.13832/2383 del 26/10/2018 derivante da restrizione di beni del 25/09/2018 Notaio Campanile Tommaso repertorio 4105/3459 foglio 4 particella 5055 sub 11/13/9/6.

- *Ipoteca volontaria* a favore di  
XX  
XXXXXX, iscritta a Rimini, in data 03/06/2019, registro particolare 1289, registro generale 8262;  
importo ipoteca: € 277.747,98;  
importo capitale: € 138.873,99.

#### 4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., trascritto a Rimini, in data 06/09/2023, registro particolare 9768, registro generale 13831.

#### 4.2.2. Altre trascrizioni:

- Preliminare di vendita del 27/10/2020, repertorio 3594/2871, Notaio Zaniboni Marco, trascritto a Rimini, in data 19/11/2020, registro particolare 9632, registro generale 14442, a favore di XX, avente ad oggetto gli immobili distinti in Catasto al fg 4 particella 5055 sub 12/7/8/14/10;
- Preliminare di vendita del 05/06/2023, repertorio 5069/4073, Notaio Zaniboni Marco, trascritto a Rimini, in data 06/06/2023, registro particolare 61772, registro generale 8847, a favore di XX, avente ad oggetto gli immobili distinti in Catasto al fg 4 particella 5055 sub 12/15/7/8/10;

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 964,00, di cui € 364,00. per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 277.747,98	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 364,00</b>
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 964,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

4/19

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 27/02/2024 all'Allegato 3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

➤ Piano terra:

1. dimensioni porta di accesso alla corte esclusiva dell'autorimessa (misurata un'altezza di 2,10 m in luogo dei 2,40 autorizzati);

➤ Piano terzo:

2. dimensioni porta di ingresso (misurata un'altezza di 2,10 m in luogo dei 2,40 autorizzati);
3. presenza di un luminello nel ripostiglio, non segnalato sui progetti reperiti presso il Comune.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* (S.C.I.A.) per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 5.000,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 600,00
<b>Oneri totali</b>	<b>€ 7.600,00</b>

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle

XX

normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

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 involucro edilizio e/o delle parti comuni.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

*Ndr. Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietario/a dal 10/11/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Buonanno Luciano, repertorio 250475/19324, trascritto a Rimini, in data 05/12/2011, registro particolare 9886, registro generale 17165.

### 6.2 Precedenti proprietari:

I Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano essere proprietari dal 22/07/2006 al 10/11/2011, per atto di donazione a firma del Dott. Ducci Pietro, repertorio 16211, trascritto a Rimini, in data 26/07/2006, registro particolare 8410, registro generale 13962.

Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietario dal 20/02/1987 al 22/07/2006, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Marchionni Enrico, repertorio 109630, trascritto a Rimini, in data 23/03/1987, registro particolare 1946, registro generale 2435.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

**Permesso di Costruire** n.38 del 09/05/2011, protocollo n.16203, per Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e garage;

**Permesso di costruire variante essenziale** n.47 del 07/08/2012, pratica n. 313/2011, per lavori di variante in corso d'opera a permesso di costruire;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

6/19

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività** n.119/2023 del 06/03/2023, protocollo n.9158/2023, per manutenzione straordinaria, completamento opere;

**Deposito del certificato di collaudo:**

**Pratica sismica** n.10/2012 prot. Gen. 8856 del 03/04/2012;

**Autorizzazione sismica DD** n.858 in data 08/07/2016;

**Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità** presentata in data 15/10/2023;

<b>Descrizione Appartamento e autorimessa di cui al punto A</b>
---

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Cattolica (RN), Via Edoardo Pantano n.3.

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 65 del 30/07/2007; l'immobile è identificato nella zona omogenea AC, definita come *Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea*, di cui all'*art.44*delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. adottato con deliberazione consiliare n.70 del 11/12/2015; l'immobile è identificato nella zona omogenea AC, definita come *Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea*, di cui all'*art.20* delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie Ad uso ufficio	Sup. reale lorda	43,28	1,00	43,28
Terrazzo o logge e balconi	Sup. reale lorda	9,59	0,30	2,87
Ripostiglio con h<1,50 m	Sup. reale lorda	14,11	0,25	3,52
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	18,58	0,10	1,85
Autorimessa	Sup. reale lorda	21,74	0,50	10,87
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>-</b>		<b>62,39</b>

**Caratteristiche descrittive:***Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle elettriche in materiale plastico, lavori per il cassone delle tapparelle da ultimare, portoncino blindato; condizioni: buone.

*Pavim. interna:*

piastrelle in grés porcellanato; condizioni: buone.

*Pareti esterne:*

muratura coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

*Impianto termico:*

impianto di riscaldamento elettrico a pavimento, di generazione autonomo, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile in ogni ambiente; condizionatori e pompa di calore da ultimare così come il fotovoltaico; condizioni: da ultimare.

*Nota:*

**Non è stata verificata la conformità degli impianti**

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

7/19

XX

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

Locali al P3	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Ufficio	16,32	2,70	S	Buone
Disimpegno	2,05	2,70	-	Buone
Bagno	6,57	2,70	E	Buone
Ufficio	9,26	2,70	O	Buone
Ripostiglio	9,60	-	N	Buone
Loggia	2,58		E	Buone
Balcone	6,30		O	Buone
<b>Totale sup. P3</b>	<b>52,68</b>			
Garage al PT	18,28	2,55		Buone
<b>TOTALE</b>	<b>70,96</b>			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

**Accessori:** Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

8/19

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Cattolica; sorge in un'area nella quale si trova principalmente edilizia abitativa, e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è di nuova costruzione ed è stato realizzato con discrete finiture.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per gli uffici in zona centrale/a mare della ferrovia per il Comune di Cattolica valori medi compresi tra 2.250,00 e 3.300,00 €/m<sup>2</sup>.

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per gli uffici nella stessa zona valori medi compresi tra 1.931,00 e 3.076,00 €/m<sup>2</sup>;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **2.800,00 €/m<sup>2</sup>**.

## 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Ufficio ed autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie ad uso Ufficio	43,28	€ 2.800,00	€ 121.184,00
Terrazzi logge e/o balconi	2,87	€ 2.800,00	€ 8.036,00
Ripostiglio h<1,50	3,52	€ 2.800,00	€ 9.856,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	1,85	€ 2.800,00	€ 5.180,00
Autorimessa	10,87	€ 2.800,00	€ 30.436,00
			<b>€ 174.692,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 174.692,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 174.692,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 174.692,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Ufficio ed autorimessa</b>	-	€ 174.692,00	<b>€ 174.692,00</b>



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 17.469,20



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

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

**€ 157.000,00**



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Dr.ssa Giorgia Dondi  
Perito: Geom. Marco Franchini



**Beni in Cattolica (RN) Via Edoardo Pantano n.12  
Lotto 2**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Cattolica (RN), Via Edoardo Pantano n.12 (catastalmente indicato al civico n.3), costituita da:
- un appartamento posto al piano primo composto da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un locale ad uso ripostiglio ma utilizzato come cameretta, un bagno e una camera, che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 61,52 oltre a ripostiglio sottotetto annesso alla camera da letto, con altezza minore di mt 1,50, che sviluppa una superficie lorda di circa mq 7,73, oltre a un balcone per una superficie lorda complessiva di circa mq 6,60, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 5055, subalterno 12, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3 rendita catastale € 441,57.
  - un'autorimessa posta al piano terra che sviluppa una superficie lorda di circa mq 22,15, con annessa corte esclusiva che sviluppa una superficie lorda pari a circa mq 37,35 distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 5055, subalterno 8, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita catastale € 54,85;
  - un posto auto esterno posto al piano terra che sviluppa una superficie lorda di circa mq 10,00, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 5055, subalterno 7, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita catastale € 28,87;

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione, nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 4, particella 5055 della superficie catastale di mq 365.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

Si precisa che l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è in fase di elaborazione.

**Regime patrimoniale del debitore:** non pertinente trattandosi di una Ditta.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

11/19



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, turistiche;
Collegamenti pubblici:	autobus (300 m), stazione ferroviaria (500 m), autostrada (2 Km), aeroporto (13 Km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità del debitore e della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX quest'ultima quale promissaria acquirente del preliminare sotto descritto.

Si precisa che sui beni in oggetto gravano i seguenti preliminari di vendita:

- Preliminare di vendita del 27/10/2020, repertorio 3594/2871, Notaio Zaniboni Marco, trascritto a Rimini, in data 19/11/2020, registro particolare 9632, registro generale 14442, a favore di XX, avente ad oggetto gli immobili distinti in Catasto al fg 4 particella 5055 sub 12/7/8/14/10;
- Preliminare di vendita del 05/06/2023, repertorio 5069/4073, Notaio Zaniboni Marco, trascritto a Rimini, in data 06/06/2023, registro particolare 61772, registro generale 8847, a favore di XX, avente ad oggetto gli immobili distinti in Catasto al fg 4 particella 5055 sub 12/15/7/8/10;

## 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: **Nessuno**

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 10/11/2011 repertorio n.250475/19324, Notaio Buonanno Luciano, trascritto il 05/12/2011 ai nn.17166/9887.

#### 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

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

12/19

XX

- *Ipoteca volontaria* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data 26/01/2015, registro particolare 152, registro generale 916; importo ipoteca: € 500.000,00; importo capitale: € 250.000,00.
  - Annotazione ad iscrizione n.3781/846 del 22/03/2017 derivante da frazionamento in quota del 05/05/2016 Notaio Buonanno Luciano repertorio 252865/20742 foglio 4 particella 5055 sub 5 quota n.1 di € 100.060,86 montante di € 220.000,00.
  - Annotazione ad iscrizione n.13832/2383 del 26/10/2018 derivante da restrizione di beni del 25/09/2018 Notaio Campanile Tommaso repertorio 4105/3459 foglio 4 particella 5055 sub 11/13/9/6.

- *Ipoteca volontaria* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta a Rimini, in data 03/06/2019, registro particolare 1289, registro generale 8262; importo ipoteca: € 277.747,98; importo capitale: € 138.873,99.

**4.2.1. Pignoramenti:**

- *Pignoramento* a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto a Rimini, in data 06/09/2023, registro particolare 9768, registro generale 13831.

**4.2.2. Altre trascrizioni:**

- Preliminare di vendita del 27/10/2020, repertorio 3594/2871, Notaio Zaniboni Marco, trascritto a Rimini, in data 19/11/2020, registro particolare 9632, registro generale 14442, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto gli immobili distinti in Catasto al fg 4 particella 5055 sub 12/7/8/14/10;
- Preliminare di vendita del 05/06/2023, repertorio 5069/4073, Notaio Zaniboni Marco, trascritto a Rimini, in data 06/06/2023, registro particolare 61772, registro generale 8847, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto gli immobili distinti in Catasto al fg 4 particella 5055 sub 12/15/7/8/10;

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 964,00, di cui € 364,00. per diritti e imposte ed € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Dr.ssa Giorgia Dondi  
Perito: Geom. Marco Franchini

XX

Ipoteca volontaria	€ 277.747,98	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 364,00</b>
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 964,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 27/02/2024 all'Allegato 3.

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano terra:
  1. dimensioni porta di accesso alla corte esclusiva dell'autorimessa (misurata un'altezza di 2,00 m in luogo dei 2,40 autorizzati);
- Piano primo:
  2. dimensioni porta di ingresso (misurata un'altezza di 2,10 m in luogo dei 2,40 autorizzati);
  3. presenza di un luminello nel ripostiglio annesso alla camera da letto, non segnalato sui progetti reperiti presso il Comune;
  4. Ripostiglio utilizzato come cameretta.

Si precisa che quanto espresso si riferisce esclusivamente alle parti di edificio in proprietà esclusiva della persona eseguita e non alle parti comuni del fabbricato.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato non è stata riscontrata alcuna difformità.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad hoc) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

Le difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Spese tecniche - S.C.I.A.: € 5.000,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

14/19

XX



Oblazione:  
Diritti istruttori e di segreteria:  
Oneri totali



€ 2.000,00  
€ 600,00  
€ 7.600,00

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

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

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.



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 involucro edilizio e/o delle parti comuni.

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

*Ndr. Si specifica che nel fabbricato de quo non è stato nominato un amministratore di condominio; pertanto, non è stato possibile verificare l'esistenza di spese condominiali insolute.*



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

La società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietaria dal 10/11/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Buonanno Luciano, repertorio 250475/19324, trascritto a Rimini, in data 05/12/2011, registro particolare 9886, registro generale 17165

##### 6.2 Precedenti proprietari:

I Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano essere proprietari dal 22/07/2006 al 10/11/2011, per atto di donazione a firma del Dott. Ducci Pietro, repertorio 16211, trascritto a Rimini, in data 26/07/2006, registro particolare 8410, registro generale 13962.

Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere proprietario dal 20/02/1987 al 22/07/2006, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Marchionni Enrico, repertorio 109630, trascritto a Rimini, in data 23/03/1987, registro particolare 1946, registro generale 2435.



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Dr.ssa Giorgia Dondi  
Perito: Geom. Marco Franchini

15/19



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento, operazione quest'ultima condotta direttamente ed esclusivamente dai tecnici comunali, di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

**Permesso di Costruire** n.38 del 09/05/2011, protocollo n.16203, per Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e garage;

**Permesso di costruire variante essenziale** n.47 del 07/08/2012, pratica n. 313/2011, per lavori di variante in corso d'opera a permesso di costruire;

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività** n.119/2023 del 06/03/2023, protocollo n.9158/2023, per manutenzione straordinaria, completamento opere;

**Deposito del certificato di collaudo:**

**Pratica sismica** n.10/2012 prot. Gen. 8856 del 03/04/2012;

**Autorizzazione sismica DD** n.858 in data 08/07/2016;

**Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità** presentata in data 15/10/2023;

**Descrizione Appartamento, autorimessa e posto auto di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Cattolica (RN), Via Edoardo Pantano n.3.

**Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 65 del 30/07/2007; l'immobile è identificato nella zona omogenea AC, definita come *Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea*, di cui all'art.44 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. adottato con deliberazione consiliare n.70 del 11/12/2015; l'immobile è identificato nella zona omogenea AC, definita come *Ambiti urbani consolidati dell'espansione della città contemporanea*, di cui all'art.20 delle Norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa	Sup. reale lorda	61,52	1,00	61,52
Balcone	Sup. reale lorda	6,60	0,30	1,98
Ripostiglio con h<1,50 m	Sup. reale lorda	7,93	0,25	1,98
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	37,35	0,10	3,73
Autorimessa	Sup. reale lorda	22,15	0,50	11,07
Posto auto	Sup. reale lorda	10,00	0,30	3,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>-</b>		<b>83,28</b>

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

16/19

**Caratteristiche descrittive:**

*Infissi:* porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle elettriche in materiale plastico, lavori per il cassone delle tapparelle da ultimare, portoncino blindato; condizioni: buone.

*Pavim. interna:* pavimento in legno nel soggiorno e nelle camere, piastrelle in grés porcellanato nel bagno; condizioni: buone.

*Pareti esterne:* muratura coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

*Impianto termico:* impianto di riscaldamento elettrico a pavimento, di generazione autonomo, impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile in ogni ambiente; condizionatori e pompa di calore da ultimare così come il fotovoltaico; condizioni: da ultimare.

*Nota:***Non è stata verificata la conformità degli impianti**

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni dell'immobile e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

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

Stante la presenza ingombrante di materiali la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Soggiorno e angolo cottura	18,05	2,70	S	Buone
Disimpegno	1,90	2,70	-	Buone
Bagno	5,10	2,70	E	Buone
Rip utilizzato come cameretta	7,30	2,70	O	Buone
Ripostiglio con h<1.50	5,35	-	N	Buone
Camera	14,00		E	Buone
Balcone	6,60		O	Buone

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

17/19

XX

<b>Totale sup. P1</b>	<b>58,30</b>			
Garage al PT	19,07	2,55		Buone
<b>TOTALE</b>	<b>77,37</b>			

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**Accessori:** Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a poca distanza dal centro abitato di Cattolica; sorge in un'area nella quale si trova principalmente edilizia abitativa, e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è di nuova costruzione ed è stato realizzato con discrete finiture.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* indica per gli uffici in zona centrale/a mare della ferrovia per il Comune di Cattolica valori medi compresi tra 2.250,00 e 3.300,00 €/m<sup>2</sup>.

Mentre l'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal *borsino Immobiliare* indica per gli uffici nella stessa zona valori medi compresi tra 1.931,00 e 3.076,00 €/m<sup>2</sup>;

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **3.000,00 €/m<sup>2</sup>**.

### 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Ufficio ed autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	61,52	€ 3.000,00	€ 184.560,00
Balcone	1,98	€ 3.000,00	€ 5.940,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

18/19

XX

Ripostiglio con h<1,50 m	1,98	€ 3.000,00	€ 5.940,00
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	3,73	€ 3.000,00	€ 11.190,00
Autorimessa	11,07	€ 3.000,00	€ 33.210,00
Posto auto	3,00	€ 3.000,00	€ 9.000,00
			<b>€ 249.840,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 249.840,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 249.840,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 249.840,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Appartamento</b>				
<b>A</b>	<b>autorimessa e posto auto</b>	-	€ 249.840,00	<b>€ 249.840,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 24.984,00

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

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

**€ 225.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 19 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in fase di esecuzione;

Il perito

Geom. Marco Franchini  
(documento firmato digitalmente)

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Dr.ssa Giorgia Dondi

Perito: Geom. Marco Franchini

19/19