

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**OMNIATEL S.R.L.**  
contro  
**"OMISSIS"**

ASTE  
GIUDIZIARIE® N. Gen. Rep. **00137/23**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA**  
**Custode Giudiziario Comm. Vittorio Betti**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano*  
*iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 04692760400*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione 2/E-2/F*  
*telefono: 0541.089350*  
*cellulare: 371.4189911*  
*e-mail: essetiarchistudio@libero.it*

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Comm. Vittorio BETTI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Gemmano (Rimini), località Villa, Via Villa s.n.c.  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1 di n. 2 terreni edificabili e n. 10 terreni integrati nelle urbanizzazioni primarie**, siti in Gemmano (Rimini) località Villa, Via Villa, privi di ulteriore indicazione toponomastica

Trattasi di n. 2 terreni edificabili e n. 10 terreni integrati nelle urbanizzazioni primarie (strade, verde, parcheggi, percorsi pedonali, piazza). Tutte le particelle oggetto di pignoramento sono inserite all'interno del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata denominato "OMISSIS" in zona residenziale "C1-g4". A titolo informativo, ma non oggetto del presente pignoramento, si precisa che i Lotti A1, A2, B1, B2, sono già stati edificati e che su porzione della particella 503 sono stati realizzati 2 dei 5 fabbricati previsti.

**I terreni edificabili sono individuati con le particelle 498 e 503 sub 5.**

- Sulla **particella 498**, denominata "**Lotto C**" nelle tavole di Piano Particolareggiato, è prevista la costruzione di **n. 2 edifici residenziali monofamiliari** per una superficie utile max complessiva pari a mq 258 più il 50% della S.U. ovvero mq 129 adibita a s.n.r. (superficie non residenziale: garage, cantine, balconi, ...). Le superfici realizzabili sono nette.
- Sulla **particella 503 sub 5**, denominata "**Lotto D+E**" nelle tavole di Piano Particolareggiato, è prevista la costruzione residua di **n. 3 edifici residenziali monofamiliari** per una superficie utile max complessiva pari a mq 436,26 più il 50% della S.U. ovvero mq 218,13 adibita a s.n.r. (superficie non residenziale: garage, cantine, balconi, ...). Le superfici realizzabili sono nette.

**Tutte le restanti particelle oggetto di pignoramento, ovvero nn. 426, 427, 429, 446, 499, 500, 609, 610, 611 e 612 fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione (strade, verde, parcheggi, percorsi pedonali, piazza) e andranno cedute gratuitamente al Comune di Gemmano come da Convenzione e successive Appendici sottoscritte.**

La **superficie catastale** di tutte le particelle oggetto di pignoramento (particelle edificabili e da cedere), come indicate in visura, è pari a totali **mq. 5.846**

La **superficie catastale** delle sole **particelle edificabili**, come indicate in visura, è pari a totali **mq. 1.924** (841+1083) e sviluppano una **superficie commerciale equivalente** pari a **mq 1.084,77** (403,12+681,65)

Il **C.D.U.**, rilasciato dal Comune di Gemmano in data 04/06/2024, è incluso nell'*Allegato n. 05*.

Identificati in catasto:

- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 426** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 37**, reddito dominicale Euro 0,22 Reddito Agrario Euro 0,17, Annotazione di immobile: SR

Coerenze:

Mappali 429, 425, 499, 500, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 17/12/2003 Pratica n. RN0231985 in atti dal 17/12/2003 (n. 8524.1/2003)

Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 429, 425, 136, 428, 427, 430



- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 427** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 58**, reddito dominicale Euro 0,34 Reddito Agrario Euro 0,27  
Coerenze:  
Mappali 428, 425, 611, 329, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Frazionamento del 17/12/2003 Pratica n. RN0231985 in atti dal 17/12/2003 (n. 8524.1/2003)  
Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 429, 425, 136, 428, 426, 430
- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 429** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 57**, reddito dominicale Euro 0,34 Reddito Agrario Euro 0,26, Annotazione di immobile: SR  
Coerenze:  
Mappali 426, 428, 611, 500, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Frazionamento del 17/12/2003 Pratica n. RN0231985 in atti dal 17/12/2003 (n. 8524.1/2003)  
Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 425, 136, 428, 426, 427, 430
- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 446** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 109**, reddito dominicale Euro 0,65 Reddito Agrario Euro 0,51, Annotazione di immobile: SR  
Coerenze:  
Mappali 500, 499, 445, 611, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Frazionamento del 02/12/2005 Pratica n. RN0119141 in atti dal 02/12/2005 (n. 119141.1/2005) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 447, 445, 430, 444
- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 498** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 841**, reddito dominicale Euro 4,99 Reddito Agrario Euro 3,91  
Coerenze:  
Mappali 499, 425, 329, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Frazionamento del 21/05/2013 Pratica n. RN0040917 in atti dal 21/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 40917.1/2013) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 502, 499, 501, 500, 447
- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 499** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 263**, reddito dominicale Euro 1,56 Reddito Agrario Euro 1,22  
Coerenze:  
Mappali 498, 426, 500, 446, 445, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Frazionamento del 21/05/2013 Pratica n. RN0040917 in atti dal 21/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 40917.1/2013) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 502, 498, 501, 500, 447
- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 500** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 1.155**, reddito dominicale Euro 6,86 Reddito Agrario Euro 5,37  
Coerenze:  
Mappali 429, 426, 499, 446, 611, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Frazionamento del 21/05/2013 Pratica n. RN0040917 in atti dal 21/05/2013 presentato il 20/05/2013 (n. 40917.1/2013) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 502, 499, 498, 501, 447



- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 609** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 197**, reddito dominicale Euro 1,17 Reddito Agrario Euro 0,92

Coerenze:

Mappali 610, 445, 611, 329, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 09/08/2023 Pratica n. RN00056249 in atti dal 09/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-RN-REGISTRO UFFICIALE 6070-4.08/08/2023 presentato il 07/08/2023 (n. 56249.1/2023) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 608, 313, 610, 501, 611, 612, 444

- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 610** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 90**, reddito dominicale Euro 0,53 Reddito Agrario Euro 0,42

Coerenze:

Mappali 609, 612, 329, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 09/08/2023 Pratica n. RN00056249 in atti dal 09/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-RN-REGISTRO UFFICIALE 6070-4.08/08/2023 presentato il 07/08/2023 (n. 56249.1/2023) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 608, 609, 313, 501, 611, 612, 444

- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 611** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 1.934**, reddito dominicale Euro 11,49 Reddito Agrario Euro 8,99

Coerenze:

Mappali 503, 504, 463, 157, 329, 427, 428, 429, 500, 446, 445, 609, 612, Via Villa, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 09/08/2023 Pratica n. RN00056249 in atti dal 09/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-RN-REGISTRO UFFICIALE 6070-4.08/08/2023 presentato il 07/08/2023 (n. 56249.1/2023) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 608, 609, 313, 610, 501, 612, 444

- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 8 **mappale 612** qualità seminativo, classe 2, superficie **mq 22**, reddito dominicale Euro 0,13 Reddito Agrario Euro 0,10

Coerenze:

Mappali 611, 610, 608, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 09/08/2023 Pratica n. RN00056249 in atti dal 09/08/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEDP-RN-REGISTRO UFFICIALE 6070-4.08/08/2023 presentato il 07/08/2023 (n. 56249.1/2023) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particelle 608, 609, 313, 610, 501, 611, 444

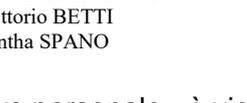
- **Terreni:**  
Foglio 8 **mappale 503** qualità ENTE URBANO, superficie **mq 2.055**

Coerenze:

Mappali 611, 504, 505, 506, 608, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 30/05/2013 pratica n. RN0045869 in atti dal 30/05/2013 presentato il 30/05/2013 per NUOVA COSTRUZIONE (n. 45869.1/2013) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 8 particella 502





- **Fabbricati:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1 Foglio 8 **mappale 503 sub 5** categoria F/1, consistenza **mq 1.083**  
Coerenze:  
Mappali 503 sub 3, 611, 504, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Costituzione del 31/05/2013 pratica n. RN0046549 in atti dal 31/05/2013 costituzione (n. 274.1/2013)



- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*



## 1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (vedi Allegato 02)



## 1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica  
(La Visura Camerale è allegata al n. 05)



## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

residenziale sparsa e agricola (normale); parcheggi buoni

Servizi della zona:

farmacie (sufficiente), municipio (buono), negozio al dettaglio (scarso)

la zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole e residenziali le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco del Conca, le attrazioni storiche presenti sono: Montefiore Conca.

Collegamenti pubblici (km):

autobus 0,100, autostrada 16 (casello Riccione), ferrovia 18 (Stazione di Cattolica), ospedale 23 (Rimini).



## 3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, i terreni edificabili identificati con i mappali 498 e 503 sub 5 risultano liberi mentre i mappali 426, 427, 429, 446, 499, 500, 609, 610, 611 e 612 fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione in gran parte già realizzate ed in minor parte da completare da doversi cedere gratuitamente al Comune di Gemmano



## 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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- **CONVENZIONE URBANISTICA** stipulata tra il Comune di Gemmano e il Sig. "OMISSIS", a rogito del Notaio Franciosi in data **07/11/2002** repertorio n. 129.982 raccolta n. 12.544, registrato presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Rimini il 15/11/2002 al numero 3160 serie 1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio di Rimini il 15/11/2002 ai numeri reg. gen. 15.762 reg. part. 10.175.



Convenzione urbanistica concernente tra l'altro, l'assunzione da parte del soggetto attuatore dell'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale delle oneri di urbanizzazione primaria, di rispettare tutte le prescrizioni e/o condizioni impartite dai vari enti, ...

- **APPENDICE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA** redatta in data 07/11/2002 (precedente Convenzione), portante Variante al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata C2-1 Villa" stipulata tra il Comune di Gemmano e la Soc. "OMISSIS" con atto del medesimo Notaio Franciosi, in data **09/02/2007** repertorio n. 144.357 raccolta n. 16.490, registrato presso l'agenzia delle Entrate- ufficio di Rimini il 19/02/2007 al n. 1235 serie 1T, trascritto presso l'agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Rimini il 20/02/2007 ai numeri reg. gen. 3.346 reg. part. 1.923. Con detta Appendice la Soc. "OMISSIS" si è obbligata a realizzare e a cedere le opere di urbanizzazione primaria (strada, parcheggi pubblici, verde pubblico, piazza) con le prescrizioni e le modalità ivi indicate.
- **APPENDICE ALLA CONVENZIONE URBANISTICA** inerente appendice alla precedente convenzione redatta in data 07/11/2002 e successiva appendice del 09/02/2007, con atto del Notaio Luciano Buonanno, in data **27/12/2011** repertorio n. 250.630 raccolta n. 19.421. Con detta Appendice la Soc. "OMISSIS" riconosce e assume in proprio e per i suoi aventi causa tutte le obbligazione per il Piano di Lottizzazione in oggetto, oltre ad altro.

**Note: La Convenzione è scaduta tuttavia il tecnico dell'edilizia privata ha confermato la possibilità di poter costruire la superficie residua e di terminare le opere di urbanizzazione primaria del 2° stralcio e cederle al Comune**

**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 **BANCA POPOLARE VALCONCA, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro **SOC. "OMISSIS"**, a firma di Notaio Franciosi Enrico di Rimini in data 21/07/2006 ai rep. nn. 143311/15875 **iscritta** a Rimini in data **25/07/2006** ai nn. Reg. gen. n. 13897, **reg. part. n. 3381**.

Importo ipoteca: € 3.300.000,00

Importo capitale: € 2.200.000,00

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: NON INDICATO NELLA NOTA*

**Documenti successivi correlati:**

**1. Annotazione n. 2275 del 31/07/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)**

Alla **sezione D** della nota si legge:

La presente annotazione per far risultare l'avvenuta erogazione della somma di euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero), quale ulteriore acconto del mutuo fondiario citato nella premessa del titolo.

**2. Annotazione n. 2663 del 02/10/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)**

Alla **sezione D** della nota si legge:

*La parte mutuataria, a fronte dei lavori eseguiti, dichiara di ricevere dalla "Banca Popolare Valconca, societa' cooperativa a responsabilita' limitata", alla quale rilascia quietanza, la somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), a titolo di ulteriore acconto del mutuo citato nella premessa del titolo. si ribadisce inoltre: 1) gli interessi di preammortamento*

verranno conteggiati nella misura prevista all'articolo 3 del contratto di mutuo citato nella premessa del titolo e decorreranno dal 21 luglio 2008 per la somma già precedentemente erogata ed a partire dalla data odierna per la somma di cui alla presente erogazione. 2) le parti confermano tutte le pattuizioni di cui al contratto condizionato di mutuo, compresa l'elezione di domicilio.

3. **Annotazione n. 1992 del 19/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)**

La restrizione riguarda i seguenti beni individuati al Catasto Fabbricati foglio 8 particella 503 subb. 1 (A/2), 2 (C/6), 3 (BCNC corte)

4. **Annotazione n. 125 del 21/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)**

La restrizione riguarda i seguenti beni individuati al Catasto Fabbricati foglio 8 particella 503 subb. 6 (A/2), 7 (C/6), 8 (BCNC)

La presente **ipoteca grava** sul terreno individuato al **foglio 8 particella 447** della consistenza di **mq 6.270** dalla quale a seguito di frazionamenti successivi a detta ipoteca, si sono generate le attuali particelle.

4.2.2. **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **VALUE ITALY SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA** contro **SOC. "OMISSIS"**, a firma di UNEP Tribunale di Rimini, in data 24/10/2023 al rep. n. 3314 **trascritto** a Rimini in data **10/11/2023** ai nn. Reg. gen. n. 17174, **reg. part. n. 12103.**

**Note:**

Il presente pignoramento grava, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**

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

**COSTI PER LA CANCELLAZIONE:**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 329,00** 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    |
|--------------------|----------------|-------|---------------|-----------------|
| Ipoteca volontaria | € 3.300.000,00 |       | € 35,00       | € 35,00         |
| Pignoramento       |                |       | € 294,00      | € 294,00        |
| <b>TOTALE</b>      |                |       |               | <b>€ 329,00</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 provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 04/06/2024 sono allegati al n. 03.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

I terreni oggetto di vendita risultano inseriti all'interno del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata in zona residenziale "C1-G4" in loc. Villa denominato "OMISSIS", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 27 giugno 2000, successivamente modificato con delibera della Giunta Comunale n. 66 del 25 luglio 2002, con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 20 dicembre 2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 29 novembre 2011, e relative **convenzioni** stipulate in data 7 novembre **2002** (registrata a Rimini in data 15 novembre 2002 al n. 3160), in data 9 febbraio **2007** (registrata a Rimini in data 19 febbraio 2007 al n. 1235) ed in data 27 dicembre **2011** (registrata a Pesaro in data 4 gennaio 2012 al n. 86).

L'area di cui fanno parte i terreni è già per la maggior parte urbanizzata ed edificata. In particolare le opere pubbliche lato monte, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore, sono già state collaudate mentre la porzione di lottizzazione lato mare deve ad oggi essere completata. Le opere non sono ancora state cedute al Comune di Gemmano.

- Sulla **particella 498**, denominata **Lotto C** nel Piano di lottizzazione (*vedi tavola allegata al n. 04*) si possono realizzare 2 edifici residenziali monofamiliari per una **superficie utile** max complessiva pari a **mq 258** oltre al 50% di **superficie non residenziale** (garage, balconi, logge, cantine, ...) ovvero **mq 129**

L'area risulta libera da manufatti e/o opere.

- Sulla **particella 503 sub 5**, denominata **Lotto D+E** nel Piano di lottizzazione (*vedi tavola allegata al n. 04*) si possono realizzare 3 edifici residenziali monofamiliari per una **superficie utile** max complessiva pari a **mq 436,26** oltre al 50% di **superficie non residenziale** (garage, balconi, logge, cantine, ...) ovvero **mq 218,13**

L'area risulta libera da manufatti e/o opere.

- Quanto alle **particelle nn. 426, 427, 429, 446, 499, 500, 609 (ex 444p.) e 610 (ex 444p.)**, come da Delibera di C.C. n. 20 del 27/07/2015 riguardante approvazione collaudo opere di urbanizzazione del 1° stralcio, si intende procedere all'acquisizione, a titolo gratuito, al patrimonio indisponibile del Comune di Gemmano, le opere di urbanizzazione primaria relative al primo stralcio del piano particolareggiato, delle relative aree e dei relitti stradali e precisamente:

| Descrizione          | Foglio | Mappale | Mq.  | Totale |
|----------------------|--------|---------|------|--------|
| Standard - Piazza    | 8      | 426     | 37   | 1621   |
|                      | 8      | 429     | 57   |        |
|                      | 8      | 446     | 109  |        |
|                      | 8      | 499     | 263  |        |
|                      | 8      | 500     | 1155 |        |
| Ampliamenti stradali | 8      | 427     | 58   | 345    |
|                      | 8      | 444     | 287  |        |
|                      |        |         |      | 1966   |

Alla data della presente relazione, tali particelle sono ancora intestate alla Soc. "OMISSIS"

- Quanto alle **particelle nn. 611 e 612**, queste fanno parte delle opere di urbanizzazione del 2° stralcio che devono essere ad oggi ancora completate dal soggetto attuatore. Una volta collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

A garanzia di tali opere, è aperta (attiva) polizza fidejussoria di € 80.000,00. In considerazione degli elevati costi di costruzione odierni, l'importo messo a garanzia potrebbe non essere più sufficiente a coprire tutti i lavori ancora da realizzare. In tal caso l'importo in eccesso rispetto agli € 80.000,00 verrà o spartito tra tutti gli attuali e futuri proprietari oppure come prospettato dal tecnico comunale, il Comune potrebbe sulla base di una nuova proposta progettuale in variante, rivedere la quantità e/o le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione primaria da terminare.

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

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 dei confini.

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Le particelle pignorate, ad esclusione della **particella 498** che è delimitata dalla strada, dai camminamenti pedonali e dal lotto B1 (attuale particella 425) e della **particella 503 sub 5**, non sono identificabili singolarmente in quanto fanno tutte parte delle opere di urbanizzazione.

Dal sopralluogo effettuato, a causa della presenza di alta vegetazione spontanea, non è stato possibile individuare i picchetti che delimitano la particella 503 sub 5 dalla particella 611 in parte già strada ed in parte da doversi completare.

Le particelle 498, 426, 427, 429, 446, 499, 500, 609 (ex 444p.) e 610 (ex 444p.) facenti parte delle opere di urbanizzazione primaria del 1° stralcio di lottizzazione sono state collaudate dal Comune pertanto possono ritenersi **conformi**.

Si precisa che nelle visure catastali **la qualità di tutte le particelle è indicata a "Seminativo di classe 2"**, mentre di fatto la loro effettiva destinazione è a strade, camminamenti, piazza, verde pubblico.

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

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | <b>non pertinenti</b> |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: | <b>non pertinenti</b> |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  | <b>non pertinenti</b> |

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari: "OMISSIS"

proprietaria dal 27/02/2003 ad oggi, in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Franciosi Enrico, in data 27/02/2003 n. rep. 131298/12762, trascritto a Rimini il 05/03/2003 ai nn. Reg. gen. n. 3043, reg. part. n. 2124

Con il presente Atto, la Soc. "OMISSIS", giusti poteri Sig. "OMISSIS", acquisiva la piena proprietà per la quota di 1/1, degli immobili oggetto della presente procedura nella loro identificazione catastale originaria: **foglio 8 mappale 136 di mq 8.610**

## 6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS"  
proprietario **dal 19/10/1992 al 27/02/2003** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Luciano Buonanno di Gabicce Mare (PU) in data 19/10/1992 rep. n. 127982/7475, registrato a Pesaro il 09/11/1992 al n. 1731 e **trascritto** a Rimini in data **14/11/1992** ai nn. reg. gen. n. 9818 **reg. part. n. 7348**  
Con tale atto il sig. "OMISSIS", **acquista 2/3** indivisi l'unità immobiliare **fg. 8, part. 136** dal sig. "OMISSIS".
- "OMISSIS"  
proprietario **dal 20/12/1976 al 27/02/2003** in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Sebastiano Ciacci di Rimini in data 20/12/1976 rep. n. 213494/22428, registrato a Rimini il 07/01/1977 e **trascritto** a Rimini in data **14/01/1977** ai nn. reg. gen. n. 366, **reg. part. n. 338**  
Il Sig. "OMISSIS" **acquista per 1/3** indiviso l'unità immobiliare **fg. 8, part. 136**

Note: In data 15/11/2002 ai nn. 15762/10175 risulta trascritta, a favore del Comune di Gemmano e contro il detto "OMISSIS", convenzione edilizia stipulata con atto ai rogiti del Notaio Enrico Franciosi da Rimini del 07/11/2002, avente come oggetto l'unità immobiliare fg. 8, part. 136

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano agli atti pratiche edilizie in corso di validità e/o rilasciate per la costruzione della Superficie Utile e accessoria realizzabile sulle particelle 498 e 503 sub 5.

In riferimento all'intera lottizzazione risultano approvati:

- **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA C2.1 VILLA** in Variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera c) della L.R. 47/78.  
**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 27/06/2000. Con successiva D.C.C. n.66 del 25/07/2022 sono stati definiti con maggior dettaglio alcuni aspetti quantitativi e qualitativi del P.P. in argomento.**
- **VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C1-g4" località Villa.**  
**Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 20.12.2005**
- **VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA c2.1 VILLA località Villa** dando atto che tutte le prescrizioni e gli impegni contenuti negli atti citati nella Convenzione del 2002, integrano gli elaborati della variante in argomento.  
**Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 29/11/2011**
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 05/03 per L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** rilasciato in data **18/04/2003** (pratica edile 29/02)

Descrizione **Terreni edificabili e terreni integrati nelle U1** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **n. 2 terreni edificabili e n. 10 terreni integrati nelle urbanizzazioni primarie**, siti in Gemmano (Rimini) località Villa, Via Villa, privi di ulteriore indicazione toponomastica

Trattasi di n. 2 terreni edificabili e n. 10 terreni integrati nelle urbanizzazioni primarie (strade, verde, parcheggi, percorsi pedonali, piazza). Tutte le particelle oggetto di pignoramento sono inserite all'interno del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata denominato "OMISSIS" in zona residenziale "C1-g4". I lotti A1, A2, B1, B2, sono già stati edificati mentre su porzione della particella 503 sono stati realizzati 2 dei 5 fabbricati previsti.

**I terreni edificabili sono individuati con le particelle 498 e 503 sub 5.**

- Sulla **particella 498**, denominata "**Lotto C**" nelle tavole di Piano Particolareggiato, è prevista la costruzione di **n. 2 edifici residenziali monofamiliari** per una superficie utile max complessiva pari a mq 258 più il 50% della S.U. ovvero mq 129 adibita a s.n.r. (superficie non residenziale: garage, cantine, balconi, ...). Le superfici realizzabili sono nette.
- Sulla **particella 503 sub 5**, denominata "**Lotto D+E**" nelle tavole di Piano Particolareggiato, è prevista la costruzione residua di **n. 3 edifici residenziali monofamiliari** per una superficie utile max complessiva pari a mq 436,26 più il 50% della S.U. ovvero mq 218,13 adibita a s.n.r. (superficie non residenziale: garage, cantine, balconi, ...). Le superfici realizzabili sono nette.

**Tutte le restanti particelle oggetto di pignoramento, ovvero nn. 426, 427, 429, 446, 499, 500, 609, 610, 611 e 612 fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria della lottizzazione (strade, verde, parcheggi, percorsi pedonali, piazza) e andranno cedute gratuitamente al Comune di Gemmano come da Convenzione e successive Appendici sottoscritte.**

**Destinazione urbanistica:**

**Strumento urbanistico:**

**Variante Generale al P.R.G.** - Piano Regolatore di Vallata, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 274 del 11.11.2004 (pubblicazione su B.U.R. Emilia Romagna n. 166 del 09.12.2004):

**Zona B.4 - Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente", con le prescrizioni di cui all'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione;**

**Vincolo idrogeologico:**

Le aree in argomento risultano soggette alle disposizioni di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 e R.D. 16.05.1926 (Vincolo idrogeologico).

**TAVOLE:**

**- Tavola di zonizzazione n. D.3.1: Zona B4 Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano Attuativo Vigente"**

**NORME:**

**-Zona disciplinata dal Piano Attuativo vigente**

**Caratteristiche descrittive:**

Alla data della presente, i 2 terreni edificabili risultano ricoperti da alta vegetazione spontanea. Le restanti particelle tutte, fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dei terreni:

| SUPERFICI come da Visure catastali |              |                   |                |                             |
|------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|-----------------------------|
| TERRENI                            | superficie   | qualità           | esposizione    | utilizzo                    |
| Mappale 426                        | 37           | seminativo        | S-E-N-O        | marciapiede                 |
| Mappale 427                        | 58           | seminativo        | S-E-N-O        | strada                      |
| Mappale 429                        | 57           | seminativo        | S-E-N-O        | marciapiede                 |
| Mappale 446                        | 109          | seminativo        | S-E-N-O        | marciapiede                 |
| <b>Mappale 498</b>                 | <b>841</b>   | <b>seminativo</b> | <b>S-E-N-O</b> | <b>Lotto edificabile</b>    |
| Mappale 499                        | 263          | seminativo        | S-E-N-O        | marciapiede                 |
| Mappale 500                        | 1.155        | seminativo        | S-E-N-O        | piazza                      |
| Mappale 609                        | 197          | seminativo        | S-E-N-O        | verde                       |
| Mappale 610                        | 90           | seminativo        | S-E-N-O        | verde                       |
| Mappale 611                        | 1.934        | seminativo        | S-E-N-O        | Strada, parcheggi,<br>verde |
| Mappale 612                        | 22           | seminativo        | S-E-N-O        | strada                      |
| Mappale 503                        | 2.055        | ente urbano       | S-E-N-O        | ente urbano                 |
|                                    |              |                   |                |                             |
| <b>FABBRICATI</b>                  |              |                   |                |                             |
| <b>Mappale 503 sub 5</b>           | <b>1.083</b> | <b>F/1</b>        | <b>S-E-N-O</b> | <b>Lotto edificabile</b>    |

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Il Piano Particolareggiato prevedeva una **capacità edificatoria** pari a:

**- mappale 498**

totale di S.U. pari a mq 258,00 e di S.A. pari a mq 129,00, (superficie netta), con un massimo di n. 2 fabbricati unifamiliari, tipologia del tipo villetta.

In assenza di un progetto definito, in via cautelativa, ai fini della determinazione della consistenza commerciale vendibile, la S.U. e la S.A. massime realizzabili vengono incrementate di una percentuale pari al 25%.

Si ottiene un **superficie commerciale equivalente** ipotizzata in assenza di progetto di mq  $(258,00+25\%) + (129,00+25\%)/2 = \text{mq } 322,50 + \text{mq } 80,62 = \text{mq } 403,12$

**- mappale 503 sub. 5**

totale di S.U. pari a mq 436,26 e di S.A. pari a mq 218,13, (superficie netta), con un massimo di n. 3 fabbricati unifamiliari, tipologia del tipo a villetta.

In assenza di un progetto definito, in via cautelativa, ai fini della determinazione della consistenza commerciale vendibile, la S.U. e la S.A. massime realizzabili vengono incrementate di una percentuale pari al 25%.

Si ottiene un **superficie commerciale equivalente** ipotizzata in assenza di progetto di mq  $(436,26+25\%) + (218,13+25\%)/2 = \text{mq } 545,32 + \text{mq } 136,33 = \text{mq } 681,65$

**per una superficie commerciale totale pari a mq 1.084,77**

| Destinazione  | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie commerciale vendibile ipotizzata sul mappale 498       | Sup. reale lorda        | 403,12                  | 1,00         | 403,12             |
| Superficie commerciale vendibile ipotizzata sul mappale 503 sub 5 | Sup. reale lorda        | 681,65                  | 1,00         | 681,65             |
|   | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>1.084,77</b>         |              | <b>1.084,77</b>    |

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Comm. Vittorio BETTI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

Quanto alle **particelle nn. 426, 427, 429, 446, 499, 500, 609, 610, 611, 612** non saranno computate nella stima poichè facenti parte delle opere di Urbanizzazione Primaria (strade, parcheggi, piazza, verde, marciapiedi) previste dal Piano di Lottizzazione (stralcio 1 e stralcio 2) che andranno cedute gratuitamente al Comune.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con *criterio sintetico comparativo* avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricadono i terreni è prevalentemente composta da un'edilizia di tipo residenziale, distribuita lungo la viabilità.

Il rapporto OMI del secondo semestre 2023 riporta per la Zona Gemmano Capoluogo, per le ville e villini in stato conservativo normale, un valore da un minimo di €/mq 910,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00.

Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione, nella Zona Gemmano Capoluogo, per le ville e villini in stato conservativo normale, un valore da un minimo di €/mq 793,00 in seconda fascia (ubicazione di minor pregio) ad un massimo di €/mq 1.243,00 in prima fascia (ubicazione di maggior pregio)

Il rapporto Fiaip 2023 per la Zona Gemmano Centro, indica per le abitazioni nuove o completamente ristrutturate, valori compresi tra un minimo di €/mq 1.300,00 ed un massimo di €/mq 1.700,00.

Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti **Atti di compravendite recenti di terreni edificabili** ubicati nella medesima zona e/o zona limitrofa rispetto a quelli oggetto della presente valutazione. Gli atti di compravendite reperiti dalla ricerca risalgono alla fine degli anni '90 e ai primi anni 2000 pertanto non utilizzabili quali comparabili.

Gli unici elementi utili per la valutazione dei terreni edificabili **in via residuale** sono reperibili dai motori di ricerca Casa.it e Immobiliare.it. Si riscontrano le seguenti offerte:

- Terreno edificabile di mq 2.800 sito in Via Villa su cui è possibile edificare 720 mq di superficie, viene posto in vendita ad € 50.000,00 ovvero **€/mq edificabile 70,00**
- Terreno edificabile di mq 1.170 sito in Via Farneto su cui è possibile edificare 350 mq di superficie, viene posto in vendita ad € 75.000,00 ovvero **€/mq edificabile 214,00**
- Terreno edificabile di mq 1.000 sito in zona centro gemmano su cui è possibile edificare 530 mq di superficie, viene posto in vendita ad € 60.000,00 ovvero **€/mq edificabile 113,00**
- Terreno di mq 7.000 con capacità edificatoria di mq 800 sito in Via Poggio, viene posto in vendita ad € 80.000,00 ovvero **€/mq edificabile 100,00**

Al valore delle presenti offerte si può prevedere l'applicazione di uno sconto minimo del 10% pertanto il **valore medio** risulta di €/mq edificabile 112,00

Andamento del mercato: dall'indagine emerge che il mercato dei terreni edificabili, riporta valori che consolidano le variazioni percentuali negative verificatesi negli ultimi anni, una offerta superiore alla domanda, con terreni edificabili che difficilmente riescono a trovare facile e rapida collocazione sul mercato.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq edificabile 110,00**



## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Gemmano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreni edificabili

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione  | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo  |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Superficie commerciale ipotizzata sul mappale 498       | 403,12                 | € 110,00        | € 44.343,20         |
| Superficie commerciale ipotizzata sul mappale 503 sub 5 | 681,65                 | € 110,00        | € 74.981,50         |
|   | <b>1084,77</b>         |                 | <b>€ 119.324,70</b> |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>€ 119.324,70</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero:          | <b>€ 119.324,70</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>€ 119.324,70</b> |

### Riepilogo:

| ID | Immobile  | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | terreni edificabili di mq 1.924 e sup. comm. ipotizzata mq 1.084,77 | 1.084,77               | € 119.324,70                  | <b>€ 119.324,70</b>    |

## 8.4. Adegualiamenti 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 occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 11.932,47**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 107.392,23**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 107.000,00**

Relazione **Lotto 001** creata in data **05/06/2024**  
Codice documento: E118-23-00137-001



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Comm. Vittorio BETTI  
Perito: Arch. Samantha SPANO





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

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

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

Il perito  
Arch. Samantha Spano

