

Promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **23/2025**

Giudice Dott.ssa **GIORGIA BERTOZZI BONETTI**

Custode Giudiziario Notaio **Pietro Bernardi Fabbrani**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Mancini**
iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 854
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 408
C.F. MNC MRC 63R04 H294T – P. Iva 01057340406
con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n. 221/a
telefono: +39 377 5396573
e-mail: m.mancini@geometri.rimini.it
pec: marco.mancini2@geopec.it*

Bene in Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

Via Santarcangelo-Bellaria n. 60

Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano ad uso produttivo/terziario/artigianale, disposto su tre piani (interrato-terra-primo), sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangelo-Bellaria n. 60;

e precisamente:

- Laboratorio artigianale al piano terra;
costituito da:
Vano principale, ufficio, anti w.c., w.c., spogliatoio e doccia.

Oltre a:

1) quota proporzionale di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza e come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni (quadro dimostrativo) depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna in data 01/12/2005 al Prot. n. RN0119103;

dal quale si evince quanto segue:

- Foglio 10, Particella 30, Sub. 9, Via SANTARCANGELO-BELLARIA n. 60, piani -, B.C.N.C. AI SUB 2-6-13-14-15-16-17 (CORTE)

2) quota proporzionale di comproprietà della parte comune del fabbricato costituita dall'attuale area urbana distinta al:

- Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10, VIA EMILIA n. 60, piano T, Categoria F/1, Consistenza m² 1.250, Rendita € -.

N.B.: E' indispensabile eseguire, prima del decreto di trasferimento, l'aggiornamento catastale per trasformazione del Sub. 10 da area urbana a Bene Comune Non Censibile con contestuale fusione con il Sub. 9 (già Bene Comune Non Censibile) e denuncia della sovrastante tettoia (abusiva).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 273.

Identificata al **Catasto Fabbricati**:

Intestazione:

- ❖ OMISSIS, Diritto di: Proprietà'.

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Unità immobiliare:

✓ Foglio 10, Particella 30, **Subalterno 13**, VIA EMILIA n. 60, piano T, categoria D/7, Rendita € 1.932,00.

Coerenze: Subalterni 14, 15 e 9 (corte comune).

Area pertinenziale sottostante e circostante il fabbricato di superficie superiore a m² 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 10, Particella 30, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 9.248.

C.D.U. Allegato al n. 5.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

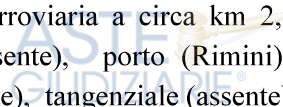
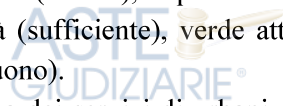
Caratteristiche zona: semicentrale, a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (ottimo), centro commerciale (buono), centro sportivo (ottimo), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (ottimo), teatro (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (ottimo) e vigili del fuoco (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: attività industriali e artigianali di produzione, commerciali, terziarie e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Alveo del Fiume Uso a circa m 50/100; le attrazioni storiche presenti sono: Centro di Santarcangelo di Romagna a circa km 1,5, Rimini a circa km 12, Repubblica di San Marino a circa km 23 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino a circa km 18, autobus di linea a circa m 250, autostrada a circa km 6, stazione ferroviaria a circa km 2, filobus (assente), metropolitana (assente), porto (Rimini) a circa km 13 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).



Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



3. STATO DI POSSESSO

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 05/09/2025 al Prot. n. 75335/2025 è emersa la registrazione di contratti di locazione. Allegato al n. 5

In sede di sopralluoghi eseguiti il 28/10/2025 e 11/12/2025 l'immobile è risultato **occupato con titolo** in forza del seguente contratto di locazione:

“ *Locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 31-03-2025, Serie 3T, n. 2841* ”, con le seguenti caratteristiche:

- Sottoscritto in data 27/03/2025
- Parte Locatrice: OMISSIS
- Parte Conduttrice: OMISSIS
- Durata di anni 6 dal 01/03/2025 al 28/02/2031, successivamente sarà rinnovato tacitamente di altri 6 anni, salvo disdetta motivata da inviarsi da una delle parti entro 6 mesi dalla scadenza del contratto
- Canone di locazione pari ad € 19.200,00 annui oltre IVA, per i primi due anni e poi a partire dal terzo anno € 21.600,00, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 1.600,00 oltre IVA per i primi due anni e poi a partire dal terzo anno € 1.800,00 entro il giorno 10 di ogni mese. Dal secondo anno, il canone di locazione sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione ISTAT.

Si precisa che nella locazione sono ricomprese 2 porzioni di corte comune di cui una sul fronte e l'altra sul retro (vedi allegato al contratto). Allegato al n. 5

Per quanto riguarda la corte comune, porzioni della stessa sono oggetto dei seguenti contratti:

Area Urbana Sub. 10 (porzione -1-)

In sede di sopralluoghi eseguiti il 28/10/2025, 11/12/2025 e 21/01/2026 porzione dell'area urbana è risultata **occupata con titolo** in forza del seguente contratto di locazione:

“ *Locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 09-11-2023, Serie 3T, n. 9193* ”, con le seguenti caratteristiche:

- Sottoscritto in data 25/10/2023
- Parte Locatrice: OMISSIS
- Parte Conduttrice: OMISSIS
- Durata di anni 6 dal 01/11/2023 al 31/10/2029, successivamente sarà rinnovato tacitamente di altri 6 anni, salvo disdetta motivata da inviarsi da parte locatrice entro 6 mesi dalla scadenza del contratto
- Canone di locazione pari ad € 8.400,00 annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 700,00 oltre IVA entro il giorno 5 di ogni mese. Dal terzo anno, il canone di locazione sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione ISTAT

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompreso anche il deposito distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

2 (PIGNORATO COSTITUENTE ALTRO LOTTO).

Allegato al n. 5

Area Urbana Sub. 10 (porzione -2-)

In sede di sopralluoghi eseguiti il 28/10/2025, 11/12/2025 e 21/01/2026 porzione dell'area urbana è risultata **occupata con titolo** in forza del seguente contratto di locazione:

“ Locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 01-12-2015, Serie 3T, n. 11126 ”, con le seguenti caratteristiche:

- Sottoscritto in data 18/11/2015
- Parte Locatrice: OMISSIS
- Parte Conduttrice: OMISSIS
- Durata di anni 6 dal 18/11/2015 al 17/11/2021, rinnovato tacitamente di altri 6 anni fino al 16/11/2027, salvo disdetta motivata da inviarsi da parte locatrice entro 12 mesi dalla scadenza del contratto
- Canone di locazione pari ad € 12.000,00 annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 1.000,00 oltre IVA entro il giorno 15 di ogni mese. Dal 01/01/2018, il canone di locazione sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompreso anche il laboratorio artigianale distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 14 (PIGNORATO COSTITUENTE ALTRO LOTTO).

Allegato al n. 5

Corte comune Sub. 9 (porzione)

In sede di sopralluoghi eseguiti il 28/10/2025 e 11/12/2025 porzione della corte comune è risultata **occupata con titolo** in forza del seguente contratto di locazione:

“ Locazione di immobile uso diverso dall'abitativo registrato presso l'Ufficio Rimini (TG3) il 28-07-2023, Serie 3T, n. 6044 ”, con le seguenti caratteristiche:

- Sottoscritto in data 15/07/2023
- Registrato a Rimini il 28/07/2023 al N. 6044 Serie 3T
- Parte Locatrice: OMISSIS
- Parte Conduttrice: OMISSIS
- Durata di anni 6 dal 15/07/2023 al 14/07/2029, successivamente sarà rinnovato tacitamente di altri 6 anni, qualora la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta motivata del contratto con preavviso non inferiore a sei mesi.
- Canone di locazione pari ad € 15.000,00 annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 1.250,00 oltre IVA per i primi due anni e poi a partire dal terzo anno € 1.800,00 entro il giorno 20 di ogni mese. Dal secondo anno, il canone di locazione sarà aggiornato nella misura del 100% della variazione ISTAT.

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompreso anche il deposito distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 15 (PIGNORATO COSTITUENTE ALTRO LOTTO). Allegato al n. 5

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Convenzioni urbanistiche: Nessuna*

4.1.4. *Atti Unilaterali d'Obbligo Edilizio: Nessuno*

4.1.5. *Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni:*

Derivanti a seguito di atto di costituzione del diritto di superficie a favore di ENEL ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA COMP. DI FIRENZE DIST. DELL'EMILIA ROMAGNA ZONA DI RIMINI (CF 00811720580) contro OMISSIS, relativamente a terreno distinto nel C.F. al Foglio 10, Particella 361, sul quale è stata costruita cabina elettrica distinta nel C.F. al Foglio 10, Particella 361, VIA BELLARIA n. SNC, Piano T, Cat. D/1, Rendita: € 61,97.

In forza di atto notarile a firma del Dott. Alessandro Covili Faggioli di Rimini in data 08/07/1992, Rep. 3.153/610, trascritto a Rimini il 13/07/1992 al R.P. 5.198 e R.G. 6.832. Allegato al n. 5

4.1.6. *Servitù:* Si evidenzia una servitù di passaggio, non trascritta ma di fatto esistente, sulla corte comune dell'intero edificio distinta nel C.F. al Foglio 10, Particella 30, Sub. 9, per l'accesso carrabile e pedonale dalla pubblica Via Santarcangelo Bellaria alle aree urbane distinte nel C.F. al Foglio 10, Particella 30, Subb. 11 e 12. (NON PIGNORATE)

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CARIFANO - CASSA DI RISPARMIO DI FANO SOCIETA' PER AZIONI** Sede FANO (PU) Codice fiscale 00129820411 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Antonio Del Gaudio Notaio in Rimini in data 13/02/2008, Rep. n. 76216/22660, iscritta a Rimini il **15/02/2008** al R.P. 660 e R.G. 2357.

importo ipoteca: € 1.395.000,00

importo capitale: € 930.000,00

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Domicilio ipotecario eletto: FANO PIAZZA XX SETTEMBRE 19

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **CARIFANO - CASSA DI RISPARMIO DI FANO SOCIETA' PER AZIONI** Sede FANO (PS) *Codice fiscale* 00129820411 *Per il diritto di PROPRIETA'* *Per la quota di 1/1, contro* **OMISSIS** *Per il diritto di PROPRIETA'* *Per la quota di 1/1;*

in forza di atto pubblico a firma del Dott. Antonio Del Gaudio Notaio in Rimini in data 21/10/2009, Rep. n. 78017/24128, iscritta a Rimini il **22/10/2009** al **R.P. 4006** e R.G. 18298.

importo ipoteca: € 275.400,00

importo capitale: € 153.000,00

Domicilio ipotecario eletto: FANO PIAZZA XX SETTEMBRE 19

- ❖ *ANNOTAZIONE presentata il 18/03/2022 Servizio di P.I. di RIMINI Registro particolare n. 687 Registro generale n. 4102 - ALLUNGAMENTO DI DURATA*

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.** Sede PARMA (PR), c.f./p.iva 02113530345, contro **OMISSIS** *Per il diritto di PROPRIETA'* *Per La quota di 1/1;*

in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini del 29/01/2025, Rep. n. 303, trascritto a Rimini in data **14/02/2025** al **R.P. 1525** e R.G. 2144.

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura 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	€ 1.395.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 275.400,00	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 02/12/2025, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta accesso agli atti registrata al Prot. N.0032495/2025 - RIF.0032113/2025, in data 19/09/2025 mi sono recato presso l'ufficio comunale per il ritiro della documentazione;

successivamente nel corso della stesura finale dell'elaborato peritale sono emerse delle criticità che hanno richiesto ulteriori verifiche supportate da colloquio con tecnico comunale:

in data 09/01/2026 mi sono recato presso l'ufficio tecnico e nel corso di colloquio con tecnico preposto è emersa anche la presenza di ulteriori titoli non rilasciati in precedenza e di cui ho ritirato contestualmente copia; per cui, alla suddetta data risultano depositate agli atti le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 38b/70 del 06/03/1970, Licenza Edilizia, per *“costruzione laboratorio industriale per lavorazione marmi”*, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 80/1970 del 10/04/1970, Licenza Edilizia, per *“costruzione di fabbricato ad uso industriale”*, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 80/1978 del 31/05/1978, Concessione Edilizia, per *“esecuzione di una recinzione”*, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 20/1982, Concessione Edilizia n. 67 del 15/04/1983, per *“ampliamento di fabbricato artigianale”*, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 38/1989, Concessione Edilizia n. 57 del 29/04/1989 -, per *“ristrutturazione di un fabbricato artigianale”*, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 300/1990, Autorizzazione di Variante in corso d'opera del 09/02/1991 (alla Concessione n. 57/1989), per *“ristrutturazione di un fabbricato artigianale ”*, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 147/1991, Concessione Edilizia n. 126 del 26/10/1991, per *“costruzione di cabina elettrica di trasformazione del tipo “Box” in elementi prefabbricati”*, intestata a Enel - Rimini.

D.I.A. n. 261/2003 - Prot. Gen. n. 24293 del 29/12/2003, per *“adeguamento igienico e sanitario di fabbricato artigianale”*, intestata a OMISSIS.

P.E. n. 131/2003, Permesso di Costruire (in sanatoria) n. 25 del 28/04/2004, per *“avvenute opere di ristrutturazione edilizia ed esecuzione ulteriori opere di manutenzione straordinaria ad un complesso artigianale....”*, intestato a OMISSIS.

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

P.E. n. 36/2004, CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' n. 9 del 15/10/2004 (art. 21 Legge Regionale n. 31/2002), relativamente al Laboratorio Artigianale distinto nel C.F. al Foglio 10, Mappale 30, Subalterno 13, intestato a OMISSIS.

D.I.A. n. 165/2009 - Prot. Gen. n. 2994 del 22/05/2009, per *“diversa distribuzione dei parcheggi privati”*, intestata a OMISSIS.

C.I.L.A. n. 102/2017 – Prot. Gen. n. 24494 del 10/08/2017, per *“realizzazione di recinzione con pali e rete su Via Cimitero Centrale e realizzazione di nuovo accesso carrabile previo tombinamento di fosso su Via Santarcangelo-Bellaria”*, intestata a OMISSIS.

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 28/10/2025, 11/12/2025 e a seguito di colloquio con tecnici comunali in merito alla legittimità di un titolo edilizio con il quale si concretizzava anche il frazionamento in diverse unità edilizie dell'intero edificio, si può affermare che le difformità che emergono sono le seguenti:

- 1) Indicazione misure
- 2) Indicazione altezza
- 3) Realizzazione di ufficio

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1) e 2) rientrano nella “Tolleranza Costruttiva” di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- la difformità di cui al punto 3) risulta sanabile, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso, oltre al versamento della sanzione, per un importo complessivo (competenze professionisti incaricati e sanzione) stimabile in circa € 3.500,00 oltre oneri di legge.

Nella formulazione del giudizio di stima si terrà conto dell'alea conseguente alle suddette condizioni dell'immobile, con particolare riferimento alla conformità urbanistico – edilizia.

Pur non rientrando tra i compiti dello stimatore quello di verifica della conformità urbanistica delle parti comuni, si fa notare che sulla corte non sono state eseguite le opere di ricollocazione di parcheggi privati e sistemazione dell'area come previsto nella Pratica Edilizia n. 165/2009.

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**
- **VISTA LA PARTICOLARITA' DELLA SITUAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA SI RACCOMANDA ALLA EVENTUALE PARTE INTERESSATA ALL'ACQUISTO DI ESEGUIRE IDONEE VERIFICHE DEL CASO PRESSO I PUBBLICI UFFICI CON L'AUSILIO DI UN TECNICO 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 delle parti comuni.**

Conformità catastale:

CATASTO FABBRICATI - Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato nella planimetria e quadro dimostrativo (elaborato planimetrico) Catasto Fabbricati (depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 28/10/2025 e 11/12/2025, sono emerse le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione dell'ufficio

Quadro dimostrativo (elaborato planimetrico)

- mancata rappresentazione della rampa di proprietà esclusiva del Sub. 2 (pignorata)
- errata rappresentazione linea di confine con le aree urbane Subb. 11 e 12 (non pignorate)

Parti comuni (area urbana Sub. 10)

- trasformazione da area urbana a Bene Comune Non Censibile con contestuale fusione con il Sub. 9 (già Bene Comune Non Censibile) e denuncia della sovrastante tettoia (abusiva).

CATASTO TERRENI - Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato nella mappa Catasto Terreni (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 28/10/2025, 11/12/2025 e 19/12/2025, sono emerse le seguenti difformità:

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- mancata rappresentazione della rampa di proprietà esclusiva del Sub. 2
- mancata rappresentazione della tettoia (abusiva) insistente sull'area urbana Sub. 10.

Dette difformità nel loro complesso, incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui sarebbe necessario eseguire l'aggiornamento, previa presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, delle seguenti pratiche:

Catasto Terreni

- 1) Presentazione di Tipo Mappale PREGEO per aggiornamento mappa con rappresentazione della rampa di proprietà esclusiva del Sub. 2 e della tettoia (abusiva) insistente sull'area urbana Sub. 10.

Catasto Fabbricati

Denunce DOCFA per:

- 2) redazione di nuovo elaborato planimetrico (quadro dimostrativo) con denuncia di variazione per trasformazione del Sub. 10 da area urbana a Bene Comune Non Censibile e contestuale fusione con il Sub. 9 (già Bene Comune Non Censibile);
- 3) redazione di nuova planimetria e nuovo elaborato planimetrico (quadro dimostrativo) con denuncia di costituzione unità afferente della tettoia (abusiva – sovrastante il Sub. 10);
- 4) redazione di nuova planimetria e nuovo elaborato planimetrico (quadro dimostrativo) con denuncia di variazione del Sub. 13 per aggiornamento planimetria.

Il costo è quantificabile in € 1.950,00 per competenze professionali, di cui € 750,00 per tipo mappale, € 600,00 per n. 3 elaborati planimetrici (quadro dimostrativo) e € 600,00 per n. 2 planimetrie, oltre a ed € 366,00 per spese documentate (diritti catastali PREGEO e DOCFA), per un totale di € **2.316,00** oltre ad oneri di legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire le suddette pratiche.

Preme precisare che pur trattandosi di vendita/trasferimento soggetta ad IVA sulla base del prezzo di aggiudicazione, è indispensabile eseguire, prima del decreto di trasferimento, solo le operazioni catastali di cui ai punti 1), 2) e 3) sopra indicate, in quanto pregiudizievoli al regolare trasferimento della proprietà.

Per l'eventuale verifica del posizionamento dei confini di proprietà occorre eseguire una pratica di “riconfinamento”, previa estrazione presso gli archivi catastali di tutti i frazionamenti che hanno originato l'attuale particella e riproposizione degli stessi sul posto con strumentazione digitale di precisione; al riguardo si riporta quanto affermato dal legale rappresentante della società

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

esecutata in merito a presunti sconfinamenti.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per far predisporre preventivo di spesa da parte di ausiliario topografo.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:

Condominio non costituito.

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

Da verifiche eseguite in data 22/12/2025 sul portale SACE della Regione Emilia Romagna è emerso che l'immobile risulta dotato di A.P.E., con la seguente classificazione:

Classe Energetica " G " con $EP_{gl,nren} = 237,50 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

Attestato N° 02541-678483-2025

Rilasciato il 26/03/2025 e valido fino al 26/03/2035

Allegato al n. 5.

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

Da ante ventennio (30/09/1993) all'attualità:

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per La quota di 1/1;*

in forza di scrittura privata autenticata di "costituzione di società in nome collettivo...." a firma del Dott. Antonio Del Gaudio Notaio in Rimini del 30/09/1993, Rep. 48350/8588, trascritto a Rimini il 26/10/1993 al R.P. 5189 e R.G. 7309;

relativamente all'edificio distinto nel Catasto Fabbricati di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10, Particelle 30, Subalterno 1 con annessa corte pertinenziale distinta nel Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 30, Ente Urbano, Superficie 9.299 m^2 .

❖ Al Catasto Fabbricati con VARIAZIONE del 23/05/1996 in atti dal 18/04/1998 AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n. 10762.1/1996), è stato soppresso il Sub. 1 e creati, tra gli altri, anche il Subb. 3.

❖ Al Catasto Fabbricati con VARIAZIONE del 28/06/2004 Pratica n. RN0074469 in atti dal 28/06/2004 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3247.1/2004), è stato soppresso il Sub. 3 e creato, tra l'altro, l'attuale Sub. 13.

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Corte pertinenziale

- ❖ Al Catasto Terreni con FRAZIONAMENTO del 10/03/2025 Pratica n. RN0018542 in atti dal 10/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.97849-2.10/03/2025 presentato il 10/03/2025 (n. 18542.1/2025), è stata variata solo la superficie della corte pertinenziale distinta nel Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 30, Ente Urbano, Superficie 9.299 m², passando agli attuali 9.248 m².

9.2. Precedenti proprietari:

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

si riporta integralmente quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica:

“.....che sulla base degli strumenti urbanistici in vigore, il terreno distinto al catasto di questo comune al Foglio 10 Mappale n. 30 ha la seguente destinazione urbanistica:

1) 1° STRUMENTO URBANISTICO:

Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 22 del 21/07/2010 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 119 del 15/09/2010;

Variante al P.S.C. approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 09/05/2012 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012;

Variante specifica al P.S.C. approvata con Delibera di C.C. n. 9 del 26/02/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 73 del 17/03/2021.

PREVISIONI E PRESCRIZIONI:

La particella contraddistinta dal foglio 10 mappale n. 30 ricade nel “Territorio urbanizzato - TU” (Art. 33 delle norme) e in particolare in “Ambiti produttivi comunali esistenti, in prevalenza urbanizzati – APC.E” (Art. 65 delle norme), in “Aree di ricarica indiretta della falda- ARI” (Art. 14.4 delle norme), in “Aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale (Aree PAN)” (Art. 25 c.4b delle norme), in “Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” (Art. 29 delle norme), in “Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004”, in “Potenzialità archeologica bassa” (Art. 30 c.8 delle norme) e parte è interessata da “Fasce di rispetto stradale e ferroviario” (Art. 36 delle norme).

2) 2° STRUMENTO URBANISTICO:

Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 09/05/2012 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 92 del 06/06/2012;

Variante 2 al R.U.E. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 22/12/2016 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 17 del 25/01/2017.

Variante Specifica n. 2 al RUE approvata con D.C.C. n. 4 del 01/02/2019 in vigore a seguito della pubblicazione sul BUR n. 51 del 20/02/2019. Variante Specifica n. 3 al RUE approvata con Delibera di C.C. n. 58 del 30/09/2021 in vigore a seguito di pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 307 del 27/10/2021.

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

PREVISIONI E PRESCRIZIONI:

La particella contraddistinta dal foglio 10 mappale n. 30 ricade nel "Territorio urbanizzato - TU" e in particolare in "Ambiti produttivi comunali esistenti - APC.E" (Art. 31 delle norme), in "Interventi Unitari Convenzionati in ambito produttivo - IC.P.2" (Art. 35 delle norme) e parte è interessata da "Fascia di rispetto stradale e ferroviario" (Art. 62 delle norme).

Tavole e schede dei vincoli presenti:

TAVOLA 5 "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2012 - Aree non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti":

La particella contraddistinta dal foglio 10 mappale n. 30 ricade in "Zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti".

3) 3° STRUMENTO URBANISTICO:

Piano Attività Estrattive (PAE) approvato con D.C.C. n. 21 del 04/04/2019 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 138 del 02/05/2019.

PREVISIONI E PRESCRIZIONI:

La particella contraddistinta dal foglio 10 mappale n. 30 non rientra nel Piano delle Attività Estrattive (PAE) di cui l'art. 7 L.R. 17/91 e ss.mm.ii.

4) 4° STRUMENTO URBANISTICO:

Piano di Classificazione Acustica del Territorio Comunale (PCA) approvato con D.C.C. n. 43 del 09/05/2012

Variante cartografica approvata con D.C.C. n. 10 del 16/02/2021 in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. Emilia Romagna n. 73 del 17/03/2021;

PREVISIONI E PRESCRIZIONI:

La particella contraddistinta dal foglio 10 mappale n. 30 ricade in Classe IV dello stato di fatto e parte in fascia di rispetto di 100 metri (fascia A) dalle strade Extraurbane secondarie - C, parte in fascia di rispetto di 50 metri (fascia B) dalle strade Extraurbane secondarie - C.

5) ULTERIORI PRESCRIZIONI:

Terreni ricadenti in zona sismica di seconda categoria (art. 83 del D.P.R.380/2001).

Allegato al n. 5.

Descrizione **Laboratorio artigianale** di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato urbano ad uso produttivo/terziario/artigianale, disposto su tre piani (interrato-terra-primo), sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Santarcangelo-Bellaria n. 60; e precisamente:

- Laboratorio artigianale al piano terra;

costituito da:

Vano principale, ufficio, anti w.c., w.c., spogliatoio e doccia.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Laboratorio artigianale vano principale	229,14	4,40	S/E//W	sufficienti
Ufficio	16,62	2,54	-	discrete
Anti w.c.	1,94	2,48	-	sufficienti
W.c.	1,91	2,48	-	sufficienti
Spogliatoio	6,83	2,48	-	sufficienti
Doccia	1,25	2,48	-	sufficienti
TOTALE	257,69			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: discrete.

Travi: materiale: c.a., condizioni: discrete.

Solai: materiale: laterocemento, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: piana, condizioni: scarse.

Si evidenziano importanti segnali di infiltrazione acqua meteorica

Scala interna: assente.

Balconi: assenti.

Portico: assente.

Loggia: assente.

Terrazza: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale comune: tipologia: anta a battente, materiale: ferro zincato, accessori: -, condizioni: sufficienti.

Cancello carrabile comune: tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro zincato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente/vasistas, materiale: ferro e vetro, protezione: assente, accessori: inferriate, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: anta a battente, materiale: tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura: guaina bituminosa, condizioni: non rilevabili.

Si evidenziano importanti segnali di infiltrazione acqua meteorica

Pareti esterne: materiale: muratura, isolante assente, condizioni: sufficienti.

Pavim. esterna: piazzale in ghiaia di cava, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: materiale: cemento (locale principale), laminato (ufficio), ceramica (servizi igienici); condizioni: discrete.

Rivestimento: servizi igienici, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: ante a "libretto", materiale: ferro e vetro, accessori: porta pedonale, con maniglione antipanico, condizioni: discrete.

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	presente nell'ufficio, tipologia: pompa di calore e raffrescamento, macchina frigo esterna e split interno, condizioni: discrete, conformità: non fornita certificazione.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, condizioni: discrete, conformità: non fornita certificazione.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita certificazione.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornita certificazione.
<i>Telefonico:</i>	presente.
<i>Gas:</i>	presente.
<i>Termico:</i>	tipologia: generatore d'aria calda pensile splittato, marca Air Control modello Termo Split, alimentazione: metano di rete, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità (allegato a pratica edilizia di richiesta certificato di conformità edilizia ed agibilità). Acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

Si rileva la presenza sulla corte comune nella zona sul retro dell'edificio di "cestoni" in ferro contenenti materiale lapideo/pietre naturali/ecc.. derivanti da scarti di lavorazione oltre ad altro materiale simile, ferro, plastica accatastato in modo sparso.

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- 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.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore, considerata la tipologia del bene, si ritiene corretto procedere ad una valutazione che, pur tenendo conto di diversi criteri quali il valore dell'area comune sottostante e circostante l'intero edificio ed il reddito che scaturisce dai contratti di locazione, sia basata sul metodo per comparazione.

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Nel valore al m² che sarà indicato nelle tabelle che seguono è ricompreso anche il proporzionale valore della corte comune che, al netto delle aree urbane distinte con i Subb. 11 e 12 (NON PIGNORATE), ha una superficie catastale di 5.469 m² (compresa area di sedime del fabbricato).

11.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali, presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.I.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini;

sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 1^o semestre 2025, stato conservativo normale:
Terziaria – Uffici: da € 1.300 a € 1.800 al m²
Commerciale – Negozi: da € 1.350 a € 1.850 al m²
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 411 a € 894 al m² (magazzini/laboratori/capannoni - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, stato conservativo normale:
Terziaria – Uffici: da € 2.000 a € 2.200 al m²
Commerciale – Negozi: da € 2.200 a € 3.000 al m²
Produttiva – Capannoni: da € 800 a € 900 al m²

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Valori comparabili derivanti da:

- atto notarile di compravendita di laboratorio artigianale posto nell'edificio sito in Via Andrea Costa n. 113/A, stipulato in data 26/02/2024, trascritto a Rimini il 07/03/2024 all'Art. 2487, venduto a circa € 650 al m²;
- atto notarile (conseguente a liquidazione giudiziale) di compravendita di terreno con sovrastante fabbricato da demolire sito in Via Emilia n. 3565, stipulato in data 08/04/2025, trascritto a Rimini il 11/04/2025 all'Art. 3938, venduto a circa € 170 al m² sulla superficie fondiaria; pubblicità sul sito immobiliare.it relativamente ad immobile commerciale sito in Via del Pino n. 15 (parallela di Via Emilia lato Santa Giustina), offerto a circa € 1.700 al m².

Visto quanto tutto sopra riportato, tenuto conto che i suddetti valori sono riferiti a immobili con rifiniture/impiantistica di grado superiore, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.100,00 / m².

11.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Laboratorio artigianale con ufficio e servizi igienici	273,34	1,00	273,34
TOTALE	273,34		273,34

sulla base di un prezzo pari ad € 1.100,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo: € 300.674,00
- Valore complessivo intero: € 300.674,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1: € 300.674,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A.	Laboratorio artigianale con ufficio e servizi igienici	273	€ 300.674,00	€ 300.674,00
	TOTALE	273	€ 300.674,00	€ 300.674,00

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:

€ 300.674,00

Riduzione del valore del 13% per mancanza di disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 28/02/2031:

€ 39.087,62

A riportare:

€ 261.586,38

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc..):

€ 26.158,63



11.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 235.000,00



Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini