

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

OMISSIS

(Mandataria OMISSIS)

contro

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **39/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa **MARIA SAIEVA**

Custode Giudiziario Notaio **Giorgia Dondi**

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

*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*

PRECISAZIONI PRELIMINARI

Premesso che:

- ❖ in data 20/11/2024 è stato depositato l'elaborato peritale nel quale, sempre alla voce "PRECISAZIONI PRELIMINARI era stato indicato, tra le altre cose, che:
*" La particella distinta nel Catasto Terreni al Foglio 5 con il n. 1163 pur essendo di proprietà della società esecutata e costituendo, insieme alle particelle n.ri 1166, 1167 e 1169, l'area all'interno del Piano Particolareggiato, dove probabilmente (in attesa di risposta ufficiale del comune) potrebbe essere sviluppata parte della superficie utile residua pari a 1.435 m², non è stata colpita da pignoramento;
per l'eventuale estensione del pignoramento attenderei la risposta del comune di cui sotto in quanto detta particella è utilizzata come pista ciclabile pubblica;
al riguardo si fa presente che seppur contattato (telefonicamente e per e-mail) il referente dell'ufficio tecnico comunale ancora non mi ha risposto in maniera univoca in merito al fatto che si possa effettivamente sfruttare detta edificabilità, contatterò il Custode Giudiziario per inoltrare una richiesta congiunta al fine di ottenere una risposta ufficiale;
per cui ad oggi, naturalmente, non si esprime alcun giudizio di stima dell'area, sarà mia cura appena ricevuta risposta dal comune integrare la relazione peritale. "*
- ❖ in data 06/11/2024 ho inoltrato e-mail al Comune di Riccione per richiesta parere;
- ❖ in data 03/12/2024 ho inoltrato pec al Comune di Riccione per sollecito;
- ❖ in data 26/02/2025 mi sono recato presso il Comune di Riccione per un incontro congiunto con ccordinatrice, dirigente e funzionario del S.U.E.;
- ❖ in data 03/04/2025 ho inoltrato e-mail al Comune di Riccione per sollecito;
- ❖ in data 09/04/2025 ho inoltrato e-mail al Comune di Riccione per sollecito;
- ❖ **sempre in data 09/04/2025 ho ricevuto pec dal Comune di Riccione con allegato il parere richiesto.**

Tutto ciò premesso si rileva quanto segue:

da detto parere in sostanza è scaturito testualmente che:

- 1) *" La pista ciclabile da lei citata, la cui realizzazione è presumibilmente antecedente all'approvazione della 3a variante al PP, ricade interamente sulle Particelle 1047-1164, di Proprietà comunale, e nelle tavole del RUE è correttamente identificata come "CICL - Art. 3.3.4 - Percorsi pedonali e piste ciclabili ";*
- 2) *" La lettura combinata dei suddetti disposti normativi, porta ad escludere che sia possibile, allo stato attuale, intervenire con la modalità di intervento di NUOVA COSTRUZIONE, in quanto non ammessa. Risultano ammessi, infatti, solo interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente, compresa la ricostruzione, ma non la NC ".*

Inoltre a seguito di ulteriore verifica da parte del sottoscritto è emerso che anche la pignorata Particella 1166, pur essendo ancora di proprietà della società esecutata,

di fatto costituisce area su cui sono state realizzate opere di urbanizzazione di uso pubblico per cui priva di valore commerciale.

Per questi motivi:

- 1) in riferimento alla Particella distinta nel Catasto Terreni al Foglio 5 con il n. 1163 di 55 m² sarebbe necessario eseguire l'estensione del pignoramento, fermo restando che il rispettivo valore potrebbe orientativamente ammontare ad € 7.000,00 e la sua mancata messa in vendita non pregiudicherebbe la commerciabilità delle contigue/vicine Particelle n. ri 1169 e 1167;
- 2) in riferimento, appunto, alle Particelle ri 1169 e 1167 si procede di seguito alla valutazione ricomprendendole (proseguendo la numerazione dei Lotti dell'elaborato peritale depositato) nel Lotto 22, naturalmente escludendo la possibilità di nuova costruzione di un fabbricato.

Bene in Comune di RICCIONE (RN)
Viale Emilia e Piazzale 2 Giugno senza numero civico
Lotto 22

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno privo di edificabilità, senza sovrastanti manufatti, costituito da più particelle in corpo unico, sito in Comune di Riccione (RN), ricompreso tra Viale Emilia e Piazzale 2 Giugno.

Nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) come:

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Normata dall'Art. 4.2.3 comma 6 - Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di m² 656.

Identificati al **Catasto Terreni**:

Intestato:

- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1.

Particelle:

- ✓ Foglio 5, **Particella 1167**, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Superficie 26 m², R.D. Euro 0,26 e R.A. Euro 0,18
- ✓ Foglio 5, **Particella 1169**, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 1, Superficie 630 m², R.D. Euro 6,29 e R.A. Euro 4,39

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

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

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



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 (ottimo), 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:

commerciali e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: litorale del Mare Adriatico a circa km 1; le attrazioni storiche presenti sono: Morciano di Romagna a circa km 15, San Giovanni in Marignano a circa km 14, Repubblica di San Marino a circa km 21 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 3, autobus di linea a circa m 10, autostrada a circa km 4, stazione ferroviaria a circa km 3, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2 superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluoghi eseguiti il 26/06/2024 e 26/07/2024 gli immobili sono risultati liberi (parcheggio aperto a tutti).

A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini in data 25/06/2024 al Prot. n. 57368 è emerso che, in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione, non sono stati registrati contratti di locazione o comodato.

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:

Il terreno/area del quale fanno parte le particelle pignorate è ricompreso nell'ambito del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto", approvato con

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

deliberazione del Consiglio Comunale di Riccione n. 26 in data 15 aprile 2005, disciplinato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Riccione (ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale Emilia Romagna 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni) con i seguenti atti pubblici:

- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214;
- ✓ Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060;
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^a ottobre 2012 all'Art. 8559;
- ✓ Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.

Allegate al n. 4

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

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

4.1.6. Servitù:

Con atto del Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini in data 25 luglio 2011 all'Art. 6282, è stata costituita a favore del Comune di Riccione e contro la società OMISSIS: “*SERVITU' PERPETUA E GRATUITA DI PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE NERE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.F. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPAL 1152, SUBALTERNO 79 (B.C.N.C.) E DEI MAPPALI 1148 ET 1149 DEL FOGLIO 5 NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE E DI CONDOTTA PUBBLICA DI FOGNATURA NEL SOTTOSUOLO PER UNA LARGHEZZA DI CIRCA METRI LINEARI TRE (ML. 3) ED A UNA PROFONDITA' DI CIRCA METRI DUE (2) PER LO SCARICO DI ACQUE BIANCHE, DA ESERCITARSI, FRA L'ALTRO, A CARICO DELLE AREE IDENTIFICATE NEL C.T. DEL COMUNE DI RICCIONE AL FOGLIO 5, MAPPALI 1150 ET 1155, ENTRAMBE A FAVORE DEL COMUNE DI RICCIONE, CHE HA ACCETTATO, CON EFFETTO ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI*”

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, LE COSTITUITE SERVITU' POTRANNO ESSERE ESERCITATE LIMITATAMENTE ALLE STRISCE DI TERRENO COSI' COME INDICATE IN LINEA DI MASSIMA NELL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA MARGINALE "C", NEL QUALE LE AREE ASSERVITE DELLE COSTITUITE SERVITU' SONO EVIDENZIATA CON COLORAZIONE "ROSSA".

Allegata al n. 3

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 Apertura di Credito a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 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. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65670/12908, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2980** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 15.000.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI 4/6

▪ Annotazione n. 2250 del 28/07/2011 (PROROGA DELLA DURATA).

La formalità colpisce anche altri immobili.

- 2) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 00078240421 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. Francesco Colucci Notaio in Riccione in data 29/06/2006, Rep. n. 65672/12910, iscritta a Rimini il **03/07/2006** al **R.P. 2981** e R.G. 12325.

importo ipoteca: € 11.250.000,00

importo capitale: € 7.500.000,00

Domicilio ipotecario eletto ANCONA – CORSO STAMIRA 14

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS** Per il diritto di PROPRIETA' Per La quota di 1/1;

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini del 28/02/2024, Rep. n. 108, trascritto a Rimini in data **08/04/2024** al **R.P. 3660** e R.G. 4982.

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale a favore di **OMISSIS**, 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 26/09/2024, Rep. n. 62/2024, trascritto a Rimini in data **28/11/2024** al **R.P. 12535** e R.G. 17379.

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 658,00 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	€ 15.000.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 11.250.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
liquidazione giudiziale	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 658,00

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 28/04/2025, sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE

Non esistono pratiche edilizie in quanto, come indicato nella nota del Comune di Riccione Settore Governo Sostenibile del Territorio-Urbanistica-Sue-Suap-Demanio-Ambiente-Rigenerazione Urbana, il P.P. è formalmente scaduto a far data dal 21/04/2018, per cui di conseguenza gli elaborati progettuali presentati anteriormente a detta data, in sede di varianti al P.P., non sono più validi.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

6.° GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico - edilizia:

In riferimento alle **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** si espone quanto segue:

- Convenzioni stipulate: 1) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 20 aprile 2005, Rep. n. 63239/11512, trascritto a Rimini l'11 maggio 2005 all'Art. 4214; 2) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 22 giugno 2011, Rep. n. 69541/15816, trascritto a Rimini il 18 luglio 2011 all'Art. 6060; 3) Notaio Francesco Colucci di Riccione in data 30 giugno 2011, Rep. n. 69564/15835, trascritto a Rimini il 25 luglio 2011 all'Art. 6281; 4) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 11 settembre 2012, Rep. n. 32874/14582, trascritto a Rimini il 1^a ottobre 2012 all'Art. 8559; 5) Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini in data 12 dicembre 2012, Rep. n. 33283/14823, trascritto a Rimini il 31 dicembre 2012 all'Art. 11495.
- Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Area ex Stadio del Nuoto" approvato con Delibera di C.C. n. 82/2004 e variato con Atto di C.C. n. 26/2005, n. 47/2010 e n. 4/2012.
- Permesso di costruire SUCON 50-2013 per il completamento delle opere autorizzate con P. di C. n. 86/2005, rilasciato in data 29/05/2014.
- Comunicazione ed inizio lavori in data 28/05/2015.
- Comunicazione e fine lavori in data 14/02/2024.
- Certificato di Collaudo del 04/03/2024 a firma dell'Arch. Giovanni Morri – P.O. "Rigenerazione Urbana" del Settore Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente.

Allegato al n. 4

Preme rilevare che a precise domande rivolte tramite e-mail all'Ufficio Governo del Territorio - Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente - Servizio Rigenerazione Urbana così formulate: " – se detto piano è stato completato nel rispetto di tutti gli obblighi come da convenzione/i; - se le opere di urbanizzazione sono state ultimate e collaudate; - in generale, se sussistono delle criticità di qualsiasi natura che devono essere evidenziate ai potenziali acquirenti delle singole unità immobiliari ", mi è stato testualmente risposto in data 09/07/2024 quanto segue: "..... *Gli obblighi da convenzione come riportato nella relazione di collaudo sono stati assolti. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate. Altre criticità rispetto agli obblighi relativamente alle opere di urbanizzazione non sono state riscontrate* ".
Allegato al n. 4

6.2. Conformità catastale:

Confini di proprietà materializzati sul posto dal marciapiedi pubblico lungo Viale Emilia e dalla pista ciclabile lato Piscina, mentre, lato Mare e lato Monte non sono materializzati.

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Si precisa che non è stato eseguito rilievo topografico per verifica dei confini.

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:

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

Non pertinente, trattasi di terreno senza sovrastanti manufatti.

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

A. Da ante ventennio (20/04/2005) all'attualità:

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1;

in forza di "cessione di aree allo scopo dell'attuazione di piano particolareggiato" a firma del Dott. Francesco Colucci Notaio in Riccione del 20/04/2005, Rep. 63240/11513, trascritto a Rimini il 11/05/2005 al R.P. 4215 e R.G. 7835;

relativamente al terreno, tra gli altri immobili, distinto nel Catasto Terreni di Riccione al Foglio 5, Particella 1066 (4.583 m²), Allegato al n. 5

Al Catasto Terreni

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 31/03/2009 Pratica n. RN0042173 in atti dal 31/03/2009 (n. 42173.1/2009) è stata, tra le altre, frazionata la seguente Particella:

- Particella 1066 (4.583 m²) ottenendo la Particella 1125 (4.487 m²)

❖ con variazione per TIPO FRAZIONAMENTO e MAPPALE protocollata in data 03/01/2011 Pratica n. RN0000199 in atti dal 03/01/2011 presentato il 03/01/2011 (n. 199.1/2011) è stata, tra le altre, frazionata la seguente Particella:

- Particella 1125 (4.487 m²) ottenendo le Particelle 1149 (908 m²) e 1146 (139 m²)

❖ con variazione per FRAZIONAMENTO del 14/07/2011 Pratica n. RN0105191 in atti dal 14/07/2011 presentato il 14/07/2011 (n. 105191.1/2011) sono state, tra le altre, frazionate le seguenti Particelle:

- Particella 1149 (908 m²) ottenendo la Particella 1169 (630 m²)

- Particella 1146 (139 m²) ottenendo la Particella 1167 (26 m²).

9.2. Precedenti proprietari:

Da ante ventennio (02/03/1988) al 20/04/2005:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



COMUNE DI RICCIONE con sede in RICCIONE (CF 03347040408)
Diritto di: Proprieta' per 1/1;
in forza di atto pubblico di "compravendita" a firma del Segretario
Comunale in Riccione del 02/03/1988, Rep. 1087, trascritto a Rimini il
06/05/1988 al R.P. 2825 e R.G. 3816.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Si riporta integralmente quanto indicato nel C.D.U.;
e precisamente:

CONSTATATO

che l'area indicata:

E' compresa nelle zone individuate dall'ENAC, soggette alle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa previste dall'art. 707 del Codice della navigazione;

E' soggetta alle disposizioni del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2020) di cui al DLgs 155/2010 adottato con Delibera di Giunta Regionale n° 1180 del 21/07/2014;

NON E' soggetta a consolidamento dell'abitato ai sensi della Legge 09/07/1908 n° 445 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi della C.R. 17/11/1979 n° 17296;

NON E' soggetta al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267;

NON E' soggetta al vincolo di tutela delle cose di interesse artistico e storico ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte seconda - Titolo Primo;

NON RICADE fra i beni paesaggistici di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 Parte terza;

E' DICHIARATA zona sismica ai sensi della Legge 02/02/74 n° 64 art. n° 3 e successive modificazioni ed integrazioni ed ai sensi del D.M. 23/07/1983;

non RICADE all'interno della perimetrazione dei centri edificati ai sensi dell'Art. n° 18 della Legge n° 865 del 22/10/1971 (Delibera C.C. n° 87 del 24/02/1972);

RICADE all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. n° 13 della Legge Regionale 47/78, approvato con Delibere G.R. n° 5931 del 10/11/1987 e n° 564 del 3/02/1988;

RICADE all'interno della perimetrazione del centro abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. n° 285 del 30/04/1992 ed al D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 (Delibera G.C. n° 707 del 11/06/1993).

RICADE all'interno del perimetro dei centri abitati ex art. n° 41-quinquies della Legge n° 1150/42 (Delibera di C.C. n° 136 del 01/08/1995);

RICADE all'interno del perimetro "Centro Abitato" definito ai sensi dell'art. A-5, comma 6° della L.R. n° 20 del 24/03/2000 coincidente con la Delimitazione del "Territorio Urbanizzato" classificato, ai sensi dell'art. 28, comma 2, lett. d), della stessa legge;

SI CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche, oltre a quelle vigenti contenute nelle leggi dello Stato, della Regione e nei regolamenti del Comune di Riccione sono:



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- Piano Particolareggiato "Area exStadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 dell'27/10/2004 e successive varianti

- PSC Piano Strutturale Comunale

Adottato con Delibera di C.C. n° 30 dell'08/04/2004

Approvato con Delibera di C.C. n° 34 del 23/04/2007

Sono da considerare decadute tutte le previsioni di espansione urbanistica contenute nel PSC (art. 4 c. 7 L.R. 24/2017) fatto salvo quanto meglio specificato nell' "atto di coordinamento tecnico" DGR n° 1956 del 22/11/2021 Regione Emilia Romagna.

Tav. 1.1 Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ad attrezzature:

Rispetti dalle infrastrutture ed attrezzature

Ambito aeroportuale:

- Zona "A"-Velatura azzurra (aree sulla direttrice di atterraggio comprese tra 300 m e 3 Km dal perimetro dell'aeroporto – artt. 715 e 715 bis del C.d.N.)

"gli artt. Del C.d.N. sopra richiamati sono stati modificati, riformulati o sostituiti, dall'art. 3 del D.Lgs 9/5/2005 n° 96 e s.m.i."

Elettrodotti, cabine e sottostazioni elettriche:

- Fasce di attenzione, dalle linee (elettrodotti) ed impianti elettrici di cui al comma 1 dell'art. 13, individuate a norma del comma 4° dello stesso articolo, della L.R. 31/10/2000 n° 30, per il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla.

- Per linee aeree o interrate in cavo protetto a 15 kV = 3 metri (da verificare in ragione della reale posizione del cavo)

- Fasce di attenzione, dalle linee (elettrodotti) ed impianti elettrici di cui al comma 1 dell'art. 13, individuate a norma del comma 4° dello stesso articolo, della L.R. 31/10/2000 n° 30, per il raggiungimento dell'obiettivo di qualità rappresentato dal valore di cautela di 0,5 micro Tesla.

- Per linee aeree o interrate in cavo protetto a 15 kV = 2 metri (da verificare in ragione della reale posizione del cavo)

"Si precisa che le fasce di rispetto degli elettrodotti, ancorché individuate nella tav. 1 del PSC ai sensi delle disposizioni del capo IV della L.R. 30/2000, ai sensi dell'art. 3.13, c. 3° delle N. di A. del PSC sono da considerare modificate, in quanto le stesse devono essere verificate con le fasce di rispetto individuabili sulla base delle DPA (distanze di prima approssimazione) , comunicate dai proprietari/gestori quali: Terna in data 07/09/2009 e RFI in data 14/09/2009, 23/10/2009 e 23/06/2011, secondo quanto previsto dall'applicazione delle norme di cui al D.M. 29/05/2008 (approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti).

- Distanze di Rispetto D.M. 21/03/1988 n. 449 modificato dal D.M. 16/01/1991 n. 1260:

- prossimità a linea elettrica che se aerea in conduttori nudi o in cavo protetto da 15 kV ha una distanza di rispetto non inferiore di (3+0.010 U) metri (3,15 mt.)

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

(da verificare in ragione della reale posizione del conduttore o del cavo)

- prossimità a cabine elettriche da 15 kV con distanza di rispetto non inferiore di (3+0.010 U) metri (3,15 mt.) *(da verificare in ragione della reale posizione della cabina)*

Tav. 2.1 - Tutele dell'ambiente, del paesaggio ed dei beni storico-culturali.

- prospiciente a viabilità storica

Tav. 3 Ambiti territoriali ed indicazioni progettuali:

3.1 Territorio urbanizzato:

- Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Unità edilizie:

- Aree contenenti attrezzature e spazi collettivi esistenti di più rilevante ruolo urbano

- RUE Regolamento Urbanistico Edilizio

Adottato con Del. di C.C. n° 6 del 20/02/2008;

Approvato con Del. di C.C. n° 57 del 11-08-2008 pubblicato sul BUR n° 186 del 05/11/2008.

Variato con:

- *Approvazione del piano triennale 2009/2011 delle valorizzazioni e alienazioni del patrimonio immobiliare e s.m. (art. 58 D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008 n° 133) di cui agli atti:*

- *Del. di C.C. n° 12 del 26/03/2009*

- *Del. di C.C. n° 64 del 24/09/2009*

- *Del. di C.C. n° 90 del 10/12/2009*

- *Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio*

Adottata con Del. di C.C. n° 67 del 24/09/2009

Approvata con Del. di C.C. n° 45 del 10/08/2010 pubblicato sul BUR n° 125 del 29/09/2010

- *Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio*

Adottata con Del. di C.C. n° 55 del 29/09/2011

Approvata con Del. di C.C. n° 4 del 16/02/2012 pubblicato sul BURERT del 29/02/2012

- *Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio*

Adottata con Del. di C.C. n° 37 del 4/07/2013

Approvata con Del. di C.C. n° 21 del 18/06/2014 pubblicato sul BURERT n° 170 del 18/06/2014

- *Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio*

Adottata con Del. di C.C. n° 2 del 29/02/2016

Approvata con Del. di C.C. n° 32 del 07/11/2016 pubblicato sul BURERT n° 371 del 14/12/2016

- *Recepimento D.G.R. 922/2017 Definizioni Tecniche Uniformi e Regolamento*

Edilizio Tipo Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 21/12/2017

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio
Adottata con Del. di C.C. n° 34 del 21/12/2017
Approvata con Del. di C.C. n° 22 del 19/07/2018 pubblicato sul BURERT n° 272 del 22/08/2018
- Variante al Regolamento Urbanistico ed edilizio
Adottata con Del. di C.C. n° 24 del 19/07/2018
Approvata con Del. di C.C. n° 38 del 20/12/2018 pubblicato sul BURERT n° 25 del 23/01/2019



Sono operanti dal 01/01/2022 ulteriori limitazioni agli interventi ammessi indicati all'art. 4 c. 7 della L.R. 24/2017 e nell' "atto di coordinamento tecnico" DGR n° 1956 del 22/11/2021 Regione Emilia Romagna.



CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Rue parte seconda Allegato L – “Piano della Luce”

- Zone di protezione dall'inquinamento luminoso

-(PTCP 2007) Piano Territoriale Di Coordinamento Provinciale

Approvazione: Deliberazione di C.P. n°61 del 23/10/2008

Pubblicato il 05-11-2008 sul B.U.R. n°186.

Variato con: Deliberazione di C.P. n° 12 del 23/04/2013

Fermo restando le competenze individuate dalla L.R. 24 del 21/12/2017 e s.m.i.



Tav. A - Assetto evolutivo del sistema Rimini

Assetto insediativo

- Insediamenti Principali



Tav. B 1/3 – Tutela del patrimonio paesaggistico

- Unità di paesaggio della pianura (Art. 1.4)



Tav. C 1/3 – Valorizzazione delle risorse paesaggistiche e storico culturali

- Insediamenti Principali
- Unità di Paesaggio della pianura

Tav. E 1/3 – Aree non idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti

- Zone potenzialmente idonee alla localizzazione di impianti di gestione dei rifiuti ad esclusione degli impianti di smaltimento finale (discariche ed inceneritori) (con le limitazioni di cui all'art. 6.2 comma 4 quinta linea)



- Contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo lecito ai sensi della l.r. 5/2013 e s.m.i

Aree poste entro il raggio di 500 mt dai luoghi sensibili individuati con Delibera di Giunta Comunale n° 87 del 22/03/2018 come modificata dalla Delibera di Giunta Comunale n° 200 del 21/06/2018.



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Si precisa che l'effettiva distanza da rispettare a norma del comma 2 bis art. 6 L.R. n° 5 del 4 luglio 2013 corrisponde all'effettivo percorso pedonale più breve dall'ingresso principale dei luoghi sensibili

Pertanto l'areale di 500 mt. suddetto è puramente indicativo.

- Piano di Rischio Aeroportuale

Area soggetta al piano di Rischio Aeroportuale di cui al Codice della Navigazione, capo III art. 707, e al Regolamento per la costruzione e esercizio degli aeroporti cap. 9.6. e ricadenti all'interno del piano in:

- Zona di tutela "B" (punto 2 dell'art. 2.2 della Norme di Attuazione)

Si informa che successivamente all'approvazione del vigente Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA) del Comune di Riccione (27/01/2011), in data 28/10/2011 Enac (Ente Nazionale Aviazione Civile) ha pubblicato le modifiche al "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti" che attua le disposizioni dell'Art. 707, V° comma del "Codice della Navigazione" in merito alla disciplina dei vincoli da imporre al territorio limitrofo agli aeroporti (Piano di Rischio Aeroportuale).

- Mappe di Vincolo Territoriali ex art. 707 del CdN

"Mappe di Vincolo Territoriali" ai sensi all'art. 707 commi 3 e 4 redatte da ENAC e pubblicate sul portale istituzionale del Comune di Riccione (BURERT n° 24 del 7 febbraio 2018).

- TOCS - Superficie di salita al decollo

- Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Adottato con: Deliberazione del Comitato Istituzionale Autorità interregionale di bacino Marecchia-Conca n° 1 del 27/04/2016 pubblicato sul BURERT n° 192 del 29/06/2016 approvato con Dpcm 25/02/2020 pubblicazione sulla GURI n. 261, del 21 ottobre 2020

Mappa della pericolosità per il reticolo secondario di pianura

- Alluvioni poco frequenti

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (PGRA)

In data 29 dicembre 2020 con Deliberazione n.3 la Conferenza Istituzionale Permanente ha adottato il Progetto di aggiornamento del PGRA

Si informa l'aggiornamento del PGRA è stato adottato successivamente all'approvazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) con differenti individuazioni degli scenari di pericolosità. "

Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato al n. 4

Descrizione terreno di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno privo di edificabilità, senza sovrastanti manufatti, costituito da più particelle in corpo unico, sito in Comune di Riccione (RN), ricompreso tra Viale Emilia e Piazzale 2 Giugno.

Nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) come:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- Piano Particolareggiato "Area ex Stadio del nuoto"

Approvazione Del. di C.C. n° 82 del 27/10/2004 e successive varianti

CAPO 4.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Acr5 - Art. 4.2.1 comma 1 lett. e - Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi approvati.

Normata dall'Art. 4.2.3 comma 6 - Interventi ammessi negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

piano terra	Sup. catastale	Altezza	Esposizione	Condizioni
Particella 1167	26	-	S/E/N/W	discrete
Particella 1169	630	-	S/E/N/W	discrete
TOTALE	656			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel RUE, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica, è stato possibile stabilire che tutta la superficie delle particelle interessate dalla stima ricadono nella medesima destinazione.

Dette particelle di terreno, fra loro contermini, sono ubicate nella zona semi-centrale di Riccione e precisamente a ridosso del Viale Emilia, a circa 300 m dallo Stadio del Nuoto ed a circa 200 m dalla Via Flaminia S.S. 16.

Il terreno è facilmente raggiungibile grazie ad una ottima ed ampia viabilità.

Nel suo complesso il terreno ha una conformazione pressoché "rettangolare" con la maggior dimensione ai lati Mare e Monte e quella minore ai lati Viale Emilia e Piscina.

Orografia pianeggiante, completamente asfaltato.

Il terreno costituisce un'area libera da qualsivoglia tipo di edificio/manufatto inserita all'interno di un Piano Particolareggiato formalmente scaduto a far data dal 21/04/2018. in un contesto urbano completamente urbanizzato, a ridosso di fabbricato in regime condominiale, denominato "Residenza Viale Emilia", ad uso negozi, uffici, civile abitazione, autorimesse e locali di deposito, anch'esso ricompreso nel medesimo P.P..

Attualmente il terreno è utilizzato come piazzale/parcheggio,

Si riporta integralmente il contenuto della nota del Comune di Riccione Settore Governo Sostenibile del Territorio-Urbanistica-Sue-Suap-Demanio-Ambiente-Rigenerazione Urbana, il P.P. in risposta al quesito posto sull'eventuale edificazione di nuovo fabbricato come da tavole di utilizzo del P.P.; e precisamente:

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

“ In riscontro ai quesiti da Lei formulati in qualità di perito stimatore nominato dal Tribunale di Rimini nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare a carico della società OMISSIS, attuatrice del P.P.I.P. in oggetto, si rappresenta quanto segue.

La Convenzione per la realizzazione degli interventi del PP di Iniziativa Privata "Area Ex Stadio del Nuoto" è stata stipulata in data 20/04/2005 e successivamente modificata con atti del 22/06/2011, del 11/09/2012 e del 12/12/2012 (3a variante).

Il termine di validità della stessa è stato fissato in anni 10 decorrenti dal 20/04/2005 (sino al 20/04/2015) e prorogata sino al 20/04/2018.

Pertanto, la convenzione, e conseguentemente il PP, è formalmente scaduto a far data dal 21/04/2018.

Ai sensi del Rue attualmente vigente, l'area è classificata Acr5 e normata dall'art. 4.2.3, comma 6 delle NTA.

Il suddetto disposto normativo prevede che *"Dopo la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo vigente (PUA), valgono le disposizioni di cui al comma 1 e quelle per le zone Acr1 di cui al comma 2, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al comma 5bis dell'art. 1.1.5."*

La lettura combinata dei suddetti disposti normativi, porta ad escludere che sia possibile, allo stato attuale, intervenire con la modalità di intervento di NUOVA COSTRUZIONE, in quanto non ammessa. Risultano ammessi, infatti, solo interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente, compresa la ricostruzione, ma non la NC.”

Allegato al n. 4

Alla luce di quanto sopra esposto, essendo un terreno senza sovrastanti edifici/manufatti, non ha possibilità di alcun sviluppo edificatorio.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

11.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, 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, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Vista la peculiarità dell'immobile occorre acquisire, per stabilire il suo reale utilizzo, da parte del potenziale aggiudicatario, presso i competenti uffici comunali, idonee e puntuali informazioni di natura tecnica/urbanistica.

11.2. Fonti d'informazione

Vista la particolarità dal punto di vista urbanistico della destinazione del

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

terreno in oggetto, seppur con una attenta e puntuale ispezione di mercato consistente nella ricerca di 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;
non è stato possibile reperire dei valori ufficiali e/o comparabili.
Visto quanto tutto sopra riportato, sulla base della propria esperienza professionale e di valori reperiti non ufficiali, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire a detti terreni, sia pari ad € 130,00 al m².

11.3. Valutazione corpi

A. Terreno

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

Composizione del bene	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie commerciale
Terreno	656	1,00	656
TOTALE	656		656

sulla base di un prezzo pari ad € 130,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 85.280,00
- Valore complessivo intero:	€ 85.280,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 85.280,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Terreno	656 m ²	€ 85.280,00	€ 85.280,00
	TOTALE	656 m²	€ 85.280,00	€ 85.280,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 85.280,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. 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...):

€ 8.528,00

Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



Prezzo base d'asta (arrotondato) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 77.000,00

Rimini, 07 maggio 2025



Il Perito Stimatore
Geom. Marco Mancini



Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura C.T. particella 1167
 - 2.2. visura C.T. particella 1169
 - 2.3. estratto di mappa
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
 - 3.2. note di iscrizione/trascrizione formalità
 - 3.3. servitù
4. documentazione edilizia/urbanistica
 - 4.1. nota del comune di riccione in risposta a quesiti urbanistici/edilizi
 - 4.2. certificato di destinazione urbanistica
 - 4.3. collaudo opere di urbanizzazione
 - 4.4. comunicazione ufficio tecnico per urbanizzazione
 - 4.5. convenzione urbanistica notaio colucci del 20/04/2005, rep. n. 63239
 - 4.6. convenzione urbanistica notaio colucci del 22/06/2011, rep. n. 69541
 - 4.7. convenzione urbanistica notaio fabbrani del 11/09/2012, rep. n. 32874
 - 4.8. convenzione urbanistica notaio fabbrani del 12/12/2012, rep. n. 33283
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza notaio colucci del 20/04/2005, rep. 63240/11513
 - 5.2. attestazione agenzia entrate per verifica contratti di locazione/comodato
 - 5.3. visura camerale



Giudice: Dott.ssa MARIA SAIEVA
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

