

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. **0044/2025**

Giudice Dott.ssa **Giorgia Bertozzi Bonetti**
Custode Giudiziario **Avv. Siboni Simone**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404

con studio in Rimini (Rimini) Via Bilancioni n. 16
email: emtambur@tin.it
PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu

Beni in Cattolica (RN) Via del Biancospino 11-13-15-17
Lotto 001 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano, da cielo a terra, ad uso civile abitazione e ufficio, sito nel Comune di Cattolica (RN) via del Biancospino 11-13-15-17, costituito da due appartamenti al piano terra con locali al piano interrato, da un ufficio con servizi al piano terra, da tre posti auto coperti in un unico vano destinato a garage al piano interrato, da due posti auto scoperti al piano interrato, da un posto auto scoperto al piano terra e da corte scoperta comune a tutti i sub.

L'appartamento con ingresso pedonale dal civico 15 è composto da soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, un ripostiglio, un disimpegno, due portici, oltre a due vani ed un bagno al piano interrato collegati al piano terra tramite una piattaforma elevatrice privata ed un vano scala comune anche all'altro appartamento.

L'appartamento con ingresso pedonale dal civico 13 è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un portico, oltre a due vani al piano interrato collegati al piano terra tramite un vano scala comune anche all'altro appartamento. Per accedere ai locali al piano interrato del suddetto appartamento si deve attraversare un locale dell'appartamento del civico 15 in quanto non è presente una parete che lo suddivide dal disimpegno.

L'ufficio con ingresso pedonale dal civico 15 in comune con l'appartamento è composto da ufficio, disimpegno e un bagno.

Il garage è composto da un unico vano al piano interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile dal civico 17 e pedonalmente, anche da disimpegno comune dai locali al piano interrato. Tale vano è suddiviso catastalmente in tre posti auto e relativo spazio di manovra comune, non fisicamente delineati.

Sono presenti ulteriori due posti auto scoperti al piano interrato ricavati in fondo alla rampa carrabile con accesso dal civico 17 ed un posto auto scoperto al piano terra con accesso carrabile dal civico 11.

Gli appartamenti sono collegati internamente ed accessibili tra di loro

Identificato al catasto del Comune di Cattolica:

- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 213 mq (209 mq escluse aree scoperte), posto al piano S1-T, rendita: € 1.053,57.
Confini: sub 2, 3 e parti comuni, salvo altri.
- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 116 mq (114 mq escluse aree scoperte), posto al piano S1-T, rendita: € 557,77.
Confini: sub 1 e parti comuni, salvo altri.
- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 3, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, sup. catastale totale 18 mq (18 mq escluse aree scoperte), posto al piano S1-T, rendita: € 464,81.
Confini: sub 1 e parti comuni, salvo altri.
- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, sup. catastale totale 33 mq, posto al piano S1, rendita: € 72,30.
Confini: sub 5 e parti comuni, salvo altri.
- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, sup. catastale totale 22 mq, posto al piano S1, rendita: € 54,23.
Confini: sub 4, 6 e parti comuni, salvo altri.
- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, sup. catastale totale 26 mq, posto al piano S1, rendita: € 54,23.
Confini: sub 5 e parti comuni, salvo altri.
- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, sup. catastale totale 13 mq, posto al piano T, rendita: € 28,27.
Confini: parti comuni, salvo altri.



- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, sup. catastale totale 13 mq, posto al piano S1, rendita: € 28,87.
Confini: sub 9 e parti comuni, salvo altri.
- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 6 particella 2517 sub 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, sup. catastale totale 13 mq, posto al piano S1, rendita: € 28,87.
Confini: sub 8 e parti comuni, salvo altri.

Comprese le parti comuni identificate al catasto ai sub 10 (corte scoperta percorsi pedonali, area verde e scala esterna comune a tutti i sub), 11 (Porzione di portico ed ingresso comune ai sub 1 e 3), 12 (Scale dal Piano interrato al piano terra, sottoscala, ingresso al piano terra, disimpegni e ripostigli comuni ai sub 1 e 2), 13 (Scivolo ed ingresso carrabile area di manovra, disimpegno, centrale termica al piano interrato comune a tutti i sub).

N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 06/10/2025.

Il fabbricato è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 1.019. Il fabbricato è riferito in mappa al Foglio 6, particella 2517, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.019 area di enti urbani e promiscui.



Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha aggiornato la documentazione di cui sopra con:

- le visure catastali, estratto di mappa, e le planimetrie catastali (allegato 2).
- visura presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni ed iscrizioni ed il titolo di provenienza (allegato 3)
- precedenti edilizi (allegato 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: non pertinente essendo una società.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: immobili situati in zona semicentrale.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Centri limitrofi: Gabicce Mare, Gradara, Pesaro, San Giovanni in Marignano, Tavullia.

Servizi della zona: nelle vicinanze sono presenti luoghi di ristoro, istituti di credito, supermercati.



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 06/10/2025 l'immobile risulta occupato da ***** in forza di provvedimento di assegnazione in godimento dalla casa familiare del 30/03/2017 a firma del Tribunale di Rimini Rep. 390 trascritto a Rimini il 20/05/2020 al n. 3410. Dalle risultanze dell'indagine all'anagrafe nazionale della popolazione residente risulta che la famiglia anagrafica residente in via del Biancospino 15 è composta dalla sola ***** Non risultano quindi la presenza di figli minori.

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:

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritto a Rimini reg. part. 3410 reg. gen. 5092 il 20 maggio 2020 anteriormente alla trascrizione del pignoramento, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Rimini del 30 marzo 2017, numero di repertorio 390, a favore di ***** nata a Gemmano (FO) il 28 marzo 1960, codice fiscale ***** e contro ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , avente ad oggetto gli immobili di relazione.



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Costituzione di vincolo a favore di ***** contro ***** , come da rogito Notaio Buonanno Luciano in data 30/04/2008 Rep. 247162/17528 trascritto a Rimini il 12/05/2008 reg. part. 4508 reg. gen.7571. Con il suddetto atto si vincolano a parcheggi pertinenziali di tipo P2 i posti-auto distinti al Foglio 6, Particella 2517, subalterni 4-5-6-7-8-9 a servizio delle unità immobiliari di cui Foglio 6, Particella 2517, subalterni 1-2.

4.1.4. *Convenzioni urbanistiche:*

Convenzione Edilizia, come da atto Marchionni Enrico in data 04/08/2005 Rep. 552849 trascritto a Rimini il 01/09/2005 reg. part. 7835 (riferito a, tra le altre, originaria particella 1386, attuazione Piano Particolareggiato).

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** contro ***** , a firma di Notaio Buonanno Luciano in data 15/03/2010 rep. 249027/18557, iscritta a Rimini in data 18/03/2010 reg. part. **973** reg. gen. 4198.

importo ipoteca: 1.500.000,00

importo capitale: 1.000.000,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di ***** contro ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; debitore non datore di ipoteca: ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , a firma di Notaio Buonanno Luciano in data 03/04/2014 rep. 252015/20242, iscritta a Rimini in data 07/04/2014 reg. part. **702**.

importo ipoteca: 700.000,00

importo capitale: 350.000,00

Correlata alla suddetta ipoteca risultano le seguenti annotazioni.

1. Annotazione n. 2270 del 29/10/2014 (Estensione ad altri immobili)

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di ***** contro ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; debitore non datore di ipoteca: ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale *****; avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di relazione, a firma di Notaio Buonanno Luciano in data 07/08/2017 rep. 253251/21009, iscritta a Rimini in data 08/08/2017 reg. part. **1951**.

importo ipoteca: 800.000,00

importo capitale: 400.000,00

1. Annotazione n. 918 del 15/04/2022 (RESTRIZIONE DI ALTRI BENI)

Ipoteca legale derivante da ipoteca della riscossione a favore ***** contro ***** per la quota di 100/100 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di relazione, a firma di ***** in data 30/10/2023 rep. 868, trascritto a Rimini in data 10/11/2023 reg. part. **2382**.

importo ipoteca: 105.334,48

importo capitale: 52.667,24

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 314 del 25/02/2025 (RESTRIZIONE DI ALTRI BENI).

4.2.2. *Pignoramenti:*

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.16940/**12236** in data 21 novembre 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Rimini (RN) del 29 ottobre 2024, numero di repertorio 4059, a favore di ***** sede Roma (RM), codice fiscale ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.4505/3214 in data 26 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Rimini (RN) del 13 marzo 2025, numero di repertorio 963, a favore di ***** sede Roma (RM), codice fiscale *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Rimini il 21/07/2025 - Registro Particolare **8109** Registro Generale 11361 Pubblico ufficiale Tribunale di Rimini Repertorio 55/2025 del 04/06/2025.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo massimo di € 1.604,67 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	0,50% Val. Ipoteca	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria del 2010	€ 1 500 000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria del 2014	€ 700 000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria del 2017	€ 800 000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca legale	€ 105 334,48	€ 526,67	€ 94,00	€ 620,67
Pignoramento 12236			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento 3214			€ 294,00	€ 294,00
Liquidazione giudiziale			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1 607,67

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 del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 29/10/2025 è allegato al numero 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Non Conforme*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 06/10/2025 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai precedenti edilizi indicati.

- risultano lievi difformità nelle misure interne ed esterne rientranti nella tolleranza;
- il vano centrale termica al piano interrato risulta avere un'altezza pari a 290 cm circa, in quanto a metà disimpegno comincia una rampa che raccorda il piano di calpestio della zona ripostigli con quello del garage.
- modifica dell'altezza interna di un ripostiglio al piano interrato (sub 2), al momento del sopralluogo sprovvisto di pavimentazione e relativo sottofondo;
- la trasformazione di vano ripostiglio al piano interrato in tavernetta (sub. 1);

Queste ultime difformità non sono sanabili urbanisticamente e andrà quindi ripristinato lo stato dei luoghi. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo precedente edilizio è stimabile in circa **€ 5.000,00**.

Inoltre le aperture esterne del vano soggiorno del sub 2 risultano essere pari a 133/237 h e 160/237h invece di 120/240 h. Visti i materiali e gli elementi architettonici associati a tali aperture si ritiene che tali difformità sia state presenti già ai tempi del sopralluogo dell'abitabilità pertanto non inserite nella variante finale (tale valutazione è riscontrabile anche da Google street view storico riferito all'anno 2011). Si considera, per questa difformità, la possibilità di sanare tramite **(previa le opportune e vincolanti verifiche strutturali) mediante: Pratica di SCIA in sanatoria. Costi di regolarizzazione:** si stima un costo di **€ 6.000,00** comprensiva di spese tecniche, sanzioni ed eventuali lavori.





Una volta ripristinate e sanate le difformità si può considerare l'immobile conforme al netto delle misure rientranti nelle tolleranze, anche in considerazione che, dalla lettura del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 51/10, si rileva che lo stesso è stato rilasciato tenendo conto tra le altre cose, "... dell'esito favorevole del sopralluogo eseguito da personale incaricato del Settore urbanistica in data 12.09.2010".

N.B.: I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione/ripristino. La quantificazione della spesa per il ripristino nonché della sanzione, nonché la fattibilità della sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da suo tecnico di fiducia.



4.3.2. Conformità catastale: **Conforme**

Rispetto alle planimetrie catastali del 03/04/2008 non esistono difformità rilevanti ai fini catastali che incidano sui parametri reddituali, pertanto non si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento.

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali:

non pertinente

Spese straordinarie di gestione immobiliare, già deliberate ma non ancora

non pertinente

scadute al momento della perizia:

non pertinente

Spese condominiali scadute ed insolute:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (per come riportato nella relazione notarile depositata agli atti):

6.1 Attuali proprietari:

(particella 2514 - particella 2515 - particella 2478):

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6847/4063 in data 12 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560577/18180, a favore di ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene personale, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 6 particella 2514 are 02.76, particella 2515 ca 29 e particella 2478 sub 1.



(particella 2527):

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6849/4065 in data 12 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560577/18180, a favore di ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 73850/100000 del diritto di proprietà e contro ***** nata a San Clemente (RN) il 30 gennaio 1957, codice fiscale ***** , per la quota di 5515/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Sassofeltrio (PU) il 19 settembre 1953, codice fiscale ***** , per la quota di 5515/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 8655/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 13 novembre 1967, codice fiscale ***** , per la quota di 4845/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a San Giovanni In Marignano (RN) il 11 agosto 1949, codice fiscale ***** , per la quota di 6532.5/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Gradara (PU) il 24 dicembre 1948, codice fiscale ***** , per la quota di 6532.5/100000 del diritto di proprietà, ***** sede Gabicce Mare (PU), codice fiscale ***** , per la quota di 13065/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 5250/100000 del diritto di proprietà, per la quota di 1702.5/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 27 novembre 1955, codice fiscale ***** , per la quota di 9690/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 17 marzo 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 4845/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a BELGIO il 04 giugno 1954, codice fiscale ***** , per la quota di 1702.5/100000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'unità: foglio 6 particella 2527 ca 32.



COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6825/4041 in data 11 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560576/18179, a favore di ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 19260/100000 del diritto di proprietà e contro ***** nato a Teramo (TE) il 18 aprile 1946, codice fiscale ***** , per la quota di 3760/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Gemmano (FO) il 17 gennaio 1957, codice fiscale ***** , per la quota di 3010/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Rimini (RN) il 15 novembre 1978, codice fiscale ***** , per la quota di 940/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Montefiore Conca (RN) il 30 giugno 1943, codice fiscale ***** , per la quota di 1900/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Teramo (TE) il 13 gennaio 1972, codice fiscale ***** , per la quota di 940/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 25 maggio 1959, codice fiscale ***** , per la quota di 1900/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 02 novembre 1958, codice fiscale ***** , per la quota di 3010/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a San Giovanni In Marignano (RN) il 02 ottobre 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 1900/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Rimini (RN) il 02 dicembre 1970, codice fiscale ***** , per la quota di 1900/100000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'unità: foglio 6 particella 2527 ca 32.

PERMUTA, trascritta ai nn. 14713/7786 in data 31 agosto 2005, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 04 agosto 2005, numero di repertorio 552848, a favore di ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 68.9/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 29 gennaio 1966, codice fiscale ***** , per la quota di 8.1/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Montefiore Conca (RN) il 30 giugno 1943, codice fiscale ***** , per la quota di 19/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 34.05/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Tavullia (PU) il 22 gennaio 1950, codice fiscale ***** , per la quota di 32.3/1000 del diritto di proprietà, ***** sede Gabicce Mare (PU), codice fiscale ***** , per la quota di 130.65/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 25 maggio 1959, codice fiscale ***** , per la quota di 19/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 23 marzo 1951, codice fiscale ***** , per la quota di 4.13/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Rimini (RN) il 15 novembre 1978, codice fiscale ***** , per la quota di 9.4/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 19 febbraio 1902, codice fiscale ***** , per la quota di 10.35/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 27 novembre 1955, codice fiscale ***** , per la quota di 96.9/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Teramo (TE) il 18 aprile 1946, codice fiscale ***** , per la quota di 37.6/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 34.05/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 06 aprile 1925, codice fiscale ***** , per la quota di 4.13/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a San Giovanni In Marignano (RN) il 02 ottobre 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 19/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 01 gennaio 1928, codice fiscale ***** , per la quota di 4.13/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Teramo (TE) il 13 gennaio 1972, codice fiscale ***** , per la quota di 9.4/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 02 novembre 1958, codice fiscale ***** , per la quota di 30.1/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 23 gennaio 1935, codice fiscale ***** , per la quota di 48.45/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Rimini (RN) il 02 dicembre 1970, codice fiscale ***** , per la quota di 19/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 03 dicembre 1937, codice fiscale ***** , per la quota di 4.13/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 08 gennaio 1930, codice fiscale ***** , per la quota di 4.13/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a San Giovanni In Marignano (RN) il 11 agosto 1949, codice fiscale ***** , per la quota di 65.325/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Fiume (TS) il 23 ottobre 1940, codice fiscale ***** , per la quota di 48.45/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Gemmano (FO) il 17 gennaio 1957, codice fiscale ***** , per la quota di 30.1/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 105/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Rimini (RN) il 01 aprile 1970, codice fiscale ***** , per la quota di 8.1/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Tavullia (PU) il 09 marzo 1935, codice fiscale ***** , per la quota di 30.8/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Gradara (PU) il 24 dicembre 1948, codice fiscale ***** , per la quota di 65.325/1000 del diritto di proprietà e contro ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , avente ad oggetto l'unità: foglio 6 particella 2309 are 10 ca 08 originaria della particella 2527.

(particella 2520 - particella 2517 - particella 2479 - particella 2480):

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6848/4064 in data 12 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560577/18180, a favore di ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ***** nata a San Giovanni In Marignano (RN) il 11 agosto 1949, codice fiscale ***** , per la quota di 1/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ***** , ***** nato a Gradara (PU) il 24 dicembre 1948, codice fiscale ***** , per la quota di 1/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ***** , ***** sede Gabicce Mare (PU), codice fiscale ***** , per la quota di 2/8 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 2/8 del diritto di proprietà in regime di bene personale, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 2/8 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 6 particella 2520 are 01.37, particella 2517 are 04.95, particella 2479 ca 17 e particella 2480.

6.2 Precedenti proprietari:

(particella 2514 - particella 2515 - particella 2478):

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6817/4033 in data 11 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560574/18177, a favore di ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà in regime di bene personale, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti unità: foglio 6 particella 2514 are 02.76 e particella 2515 ca 29.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6816/4032 in data 11 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560574/18177, a favore di ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 334/1000 del diritto di proprietà in regime di bene personale, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 333/1000 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 667/1000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, la seguente unità: foglio 6 particella 2478 sub 1.

***** per la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili originari, ***** per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili originari e ***** per la quota di 1/4 di piena proprietà degli immobili originari dal 07/05/2004 al 06/06/2013 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Ciacci Barbara di Rimini del 07/05/2004 rep. 134757/7858, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 14/05/2004 reg. part. 4238 reg. gen. 6704.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritto ai nn. 6172/4716 in data 15 giugno 1992, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Rimini del 21 giugno 1991, numero di repertorio 59/474, contro l'eredità di ***** nato a San Giovanni In Marignano (RN) il 07 febbraio 1931, deceduto addì 25 dicembre 1990, codice fiscale ***** ; devolutasi in favore di ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , avente ad oggetto, tra l'altro: i diritti pari ad 1/2 di proprietà del fabbricato scheda 1849 del 1988 (foglio 6 particella 2478 sub1) , nonché i diritti pari ad 1/1 di proprietà del terreno foglio 6 particella 912 mq 532.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 4080/3379 in data 28 maggio 1981, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Fernando Maria Pelliccioni di Rimini del 07 maggio 1981, numero di repertorio 37724/5216, a favore di ***** nato a San Giovanni In Marignano (RN) il 07 febbraio 1931, e ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, contro ***** nata a Castel Bolognese (RA) il 26 maggio 1939, avente ad oggetto la seguente unità: foglio 6 particella 906 are 10.37.

(particella 2527):

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6824/4040 in data 11 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560575/18178, a favore di ***** nato a Sassofeltrio (PU) il 19 settembre 1953, codice fiscale ***** , per la quota di 11030/100000 del diritto di proprietà e contro ***** nata a Tavullia (PU) il 26 febbraio 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 1540/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 18 novembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 405/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 23 marzo 1951, codice fiscale ***** , per la quota di 413/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 01 gennaio 1928, codice fiscale ***** , per la quota di 206.5/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Tavullia (PU) il 09 marzo 1935, codice fiscale ***** , per la quota di 1540/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 03 dicembre 1937, codice fiscale ***** , per la quota di 413/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Rimini (RN) il 01 aprile 1970, codice fiscale ***** , per la quota di 405/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 31 agosto 1929, codice fiscale ***** , per la quota di 206.5/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 29 gennaio 1966, codice fiscale ***** , per la quota di 413/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Tavullia (PU) il 22 gennaio 1950, codice fiscale ***** , per la quota di 3230/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 08 gennaio 1930, codice fiscale ***** , per la quota di 413/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 19 febbraio 1902, codice fiscale ***** , per la quota di 1035/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 06 aprile 1925, codice fiscale ***** , per la quota di 413/100000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'unità: foglio 6 particella 2527 ca 32.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6820/4036 in data 11 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560574/18177, a favore di ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 5250/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 5250/100000 del diritto di proprietà e contro ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 10500/100000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'unità: foglio 6 particella 2527 ca 32.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6653/3928 in data 08 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560573/18176, a favore di ***** nata a Pesaro (PU) il 17 marzo 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 4845/100000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 13 novembre 1967, codice fiscale ***** , per la quota di 4845/100000 del diritto di proprietà e contro ***** nato a Cattolica (RN) il 23 gennaio 1935, codice fiscale ***** , per la quota di 4845/100000 del diritto di proprietà, ***** nata a Fiume (TS) il 23 ottobre 1940, codice fiscale ***** , per la quota di 4845/100000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'unità: foglio 6 particella 2527 ca 32.

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, trascritta ai nn. 17212/10846 in data 12 dicembre 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ducci Pietro di Cattolica (RN) del 26 novembre 2002, numero di repertorio 5456, a favore di ***** sede Cattolica (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ***** nato a BELGIO il 04 giugno 1954, codice fiscale ***** , per la quota di 20/1000 del diritto di proprietà, ***** sede Gradara (PU), codice fiscale ***** , per la quota di 150/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 20/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Gabicce Mare (PU) il 25 marzo 1960, codice fiscale ***** , per la quota di 25/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Montegridolfo (RN) il 05 maggio 1927, codice fiscale ***** , per la quota di 60/1000 del diritto di usufrutto, ***** nato a Sassocorvaro (PU) il 19 luglio 1951, codice fiscale ***** , per la quota di 25/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 08 ottobre 1973, codice fiscale ***** , per la quota di 50/1000 del diritto di proprietà, ***** sede San Giovanni In Marignano (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 150/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 26 novembre 1959, codice fiscale ***** , per la quota di 100/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Gabicce Mare (PU) il 29 settembre 1935, codice fiscale ***** , per la quota di 80/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 09 aprile 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 60/1000 del diritto di nuda proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 05 gennaio 1958, codice fiscale ***** , per la quota di 25/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Pesaro (PU) il 29 ottobre 1965, codice fiscale ***** , per la quota di 80/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 06 luglio 1967, codice fiscale ***** , per la quota di 25/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 40/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 40/1000 del diritto di proprietà, ***** nata a Gabicce Mare (PU) il 09 aprile 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 60/1000 del diritto di usufrutto, ***** nata a Pesaro (PU) il 04 dicembre 1963, codice fiscale ***** , per la quota di 25/1000 del diritto di proprietà, ***** nato a Cattolica (RN) il 04 novembre 1967, codice fiscale ***** , per la quota di 60/1000 del diritto di nuda proprietà, ***** nato a Petriano (PU) il 27 ottobre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 25/1000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'unità: foglio 6 particella 2309 are 10 ca 08.

(particella 2520 - particella 2517 - particella 2479 - particella 2480):

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6819/4035 in data 11 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560574/18177, a favore di ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 2/12 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 2/12 del diritto di proprietà in regime di bene personale e contro ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 4/12 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti unità: foglio 6 particella 2517 are 04.95 e particella 2520 are 01.37.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6818/4034 in data 11 aprile 2006, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 13 marzo 2006, numero di repertorio 560574/18177, a favore di ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , per la quota di 167/1000 del diritto di proprietà in regime di bene personale, ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , per la quota di 167/1000 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni e contro ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 334/1000 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti unità: foglio 6 particella 2479 e particella 2480 sub 1.

RETTIFICA - ATTO DI COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 11920/6304 in data 13 luglio 2005, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 28 giugno 2005, numero di repertorio 551168, formalità di riferimento n. 3252 del 10 giugno 1995, a favore di ***** nata a San Giovanni In Marignano (RN) il 11 agosto 1949, codice fiscale ***** , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale, ***** sede Gabicce Mare (PU), codice fiscale ***** , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e contro ***** nata a Castel Bolognese (RA) il 26 maggio 1939, codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 6 particella 1386 are 2760, particella 1421 sub 1 e particella 1422 sub 1.

RETTIFICA - ATTO DI COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 11919/6303 in data 13 luglio 2005, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 28 giugno 2005, numero di repertorio 551168, formalità di riferimento n. 8099 del 22 dicembre 1988, a favore di ***** nato a San Giovanni In Marignano (RN) il 07 febbraio 1931, codice fiscale ***** , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ***** , ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ***** e contro ***** nata a Badia Polesine (RO) il 13 ottobre 1944, codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 6 particella 1386 are 2760, particella 1421 sub 1 e particella 1422 sub 1.

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE, trascritto ai nn. 621/397 in data 14 gennaio 2005, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Marchionni Enrico di Pesaro (PU) del 28 dicembre 2004, numero di repertorio 543119, a favore di ***** sede Gabicce Mare (PU), codice fiscale ***** , e contro ***** sede San Giovanni In Marignano (RN), codice fiscale ***** .

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 5840/3252 in data 10 giugno 1995, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Enrico Marchioni di Pesaro del 10 maggio 1995, numero di repertorio 350509, a favore di ***** sede San Giovanni In Marignano (RN), codice fiscale ***** , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, ***** nata a San Giovanni In Marignano (RN) il 11 agosto 1949, codice fiscale ***** , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ***** nato a Gradara il 24 dicembre 1948 e contro ***** nata a Castel Bolognese (RA) il 26 maggio 1939, codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto la seguente unità: foglio 6 particella 1386 are 27.60.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 6172/4716 in data 15 giugno 1992, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Rimini del 21 giugno 1991, numero di repertorio 59/474 contro l'eredità di ***** nato a San Giovanni In Marignano (RN) il 07 febbraio 1931, deceduto addì 25 dicembre 1990, codice fiscale ***** ; devolutasi in favore di ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , ***** nata a Cattolica (RN) il 02 dicembre 1961, codice fiscale ***** , ***** nata a Cattolica (RN) il 09 settembre 1968, codice fiscale ***** , avente ad oggetto, tra l'altro: diritti pari ad 1/4 di proprietà del terreno foglio 6 particella 1386 mq 2.760.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 10786/8099 in data 22 dicembre 1988, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Enrico Marchioni di Pesaro del 07 luglio 1988, numero di repertorio 153251, a favore di ***** nato a San Giovanni In Marignano (RN) il 07 febbraio 1931, codice fiscale ***** , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, ***** nata a Pesaro (PU) il 06 giugno 1938, codice fiscale ***** , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, coniugi in regime di comunione dei beni, e contro ***** nata a Badia Polesine (RO) il 13 ottobre 1944, codice fiscale ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni., avente ad oggetto la seguente unità: foglio 6 particella 1386 are 27.60.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La seguente lista dei precedenti edilizi è stata fornita dal Comune di Cattolica.

Permesso di costruire n. 8 del 31/01/2006, pratica 2005/330 prot. 10084 del 28/09/2005 intestato a ***** , per nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione all'interno del comparto di P.P. C2-1 ubicati in via della Primule comparto C2-1, 0 sull'area identificata al Fg.6 mapp. 907.

D.I.A. n. 2008-020 prot. 3465 del 11/02/2008 n. archivio 2008/041, per variante in corso d'opera al P.D.C. 8/2006, intestata a ***** , depositata al Comune di Cattolica in data 11/02/2008 prot. 3465.

D.I.A. n. 2009-013 prot. 2835 del 02/02/2009 n. archivio 2009/029, per opere di manutenzione straordinaria, intestata a ***** , depositata al Comune di Cattolica in data 02/02/2009 prot. 2835. In particolare l'intervento prevedeva la realizzazione di un muro divisorio interno dell'unità immobiliare 2 al fine di accorpate all'unità immobiliare 3, due camere con i rispettivi bagni e il disimpegno di collegamento. La DIA 2009-013 risulta successiva alla richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità in cui ovviamente non è citata.

Tale intervento non è stato eseguito, la pratica DIA 2009-013 quindi non si ritiene più valida in quanto scaduta e le opere non eseguite non si ritengono difformità. In riferimento a quanto previsto nella DIA 2009-013 non risulta ovviamente nemmeno aggiornato il catasto.

Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 51/10, rilasciata dal Comune di Cattolica il 27/10/2010 prot.30836/10, a seguito anche di sopralluogo eseguito da personale incaricato del Settore Urbanistica, in data 21/09.2010, intestata a ***** .

Per la documentazione urbanistica si veda l'allegato 4.

Descrizione villa indipendente di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano, da cielo a terra, ad uso civile abitazione e ufficio, sito nel Comune di Cattolica (RN) via del Biancospino 11-13-15-17, costituito da due appartamenti al piano terra con locali al piano interrato, da un ufficio con servizi al piano terra, da tre posti auto coperti in un unico vano destinato a garage al piano interrato, da due posti auto scoperti al piano interrato, da un posto auto scoperto al piano terra e da corte scoperta comune a tutti i sub.

L'appartamento con ingresso pedonale dal civico 15 è composto da soggiorno, cucina, tre camere, tre bagni, un ripostiglio, un disimpegno, due portici, oltre a due vani ed un bagno al piano interrato collegati al piano terra tramite una piattaforma elevatrice privata ed un vano scala comune anche all'altro appartamento.

L'appartamento con ingresso pedonale dal civico 13 è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, un portico, oltre a due vani al piano interrato collegati al piano terra tramite un vano scala comune anche all'altro appartamento. Per accedere ai locali al piano interrato del suddetto appartamento si deve attraversare un locale dell'appartamento del civico 15 in quanto non è presente una parete che lo suddivide dal disimpegno.

L'ufficio con ingresso pedonale dal civico 15 in comune con l'appartamento è composto da ufficio, disimpegno e un bagno.

Il garage è composto da un unico vano al piano interrato, a cui si accede tramite rampa carrabile dal civico 17 e pedonalmente, anche da disimpegno comune dai locali al piano interrato. Tale vano è suddiviso catastalmente in tre posti auto e relativo spazio di manovra comune, non fisicamente delineati.

Sono presenti ulteriori due posti auto scoperti al piano interrato ricavati in fondo alla rampa carrabile con accesso dal civico 17 ed un posto auto scoperto al piano terra con accesso carrabile dal civico 11.

Gli appartamenti sono collegati internamente ed accessibili tra di loro.

Il fabbricato è stato costruito e terminato nel 2009.

Quanto al quesito 11 di cui all'incarico, il sub 1 è dotato di attestato di prestazione energetica n. 06886-290438-2022 con scadenza al 10/02/2032. L'immobile risulta in classe energetica D con indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 161,90 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Il sub 2 è dotato di attestato di prestazione energetica n. 06886-290443-2022 con scadenza al 10/02/2032. L'immobile risulta in classe energetica D con indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 172,81 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Il sub 3 è dotato di attestato di prestazione energetica n. 06886-290449-2022 con scadenza al 10/02/2032. L'immobile risulta in classe energetica D con indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 228,29 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Si vedano gli attestati all'allegato 5.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 65 del 30/07/2007 e successive varianti l'immobile ricade in zona AN.2d, ambiti per nuovi insediamenti (art. 28).

In merito alle prescrizioni per la suddetta zona ed ai vincoli edilizi ove presenti, si rimanda a quanto indicato negli strumenti urbanistici in vigore.

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative comunali e sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Calcolo superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziiale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitabile PT	Sup. reale lorda	291,72	1,00	291,72
Portici	Sup. reale lorda	26,98	0,25	6,75
Servizi e garage interrati	Sup. reale lorda	304,68	0,50	152,34
Posto-auto scoperto sub. 7	Sup. reale lorda	12,50	0,25	3,12
Posto-auto scoperto sub. 8	Sup. reale lorda	12,50	0,25	3,12
Posto-auto scoperto sub. 9	Sup. reale lorda	12,50	0,25	3,12
Corte fino a 291,72 mq	Sup. reale lorda	291,72	0,10	29,17
-Corte oltre a 291,72 mq	Sup. reale lorda	371,03	0,02	7,42
Sup. reale/catastale lorda arrotondata				496,76

N.B.: Per la valutazione della consistenza sono state considerate le superfici totali considerando gli immobili nel loro insieme compresi di parti comuni per come saranno venduti in un unico lotto.

Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 06/10/2025):

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: fondazioni superficiali in c.a., condizioni: non verificabili.
Strutture verticali: materiale: telaio in cemento armato, condizioni: buone.
Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: laterocemento, condizioni: non verificabili.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: infissi a battente con anta ribalta; materiale: PVC e vetro doppio basso emissivo; condizioni buone, protezione: tapparelle in alluminio coibentato con cassettoni a scomparsa motorizzate, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente e scorrevoli a scomparsa, condizioni: buone.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Giudiziario Avv. Siboni Simone
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

Pareti esterne: tipologia: doppia muratura con isolante interno; condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: granito/gres e parquet in legno; condizioni: buone.
Portoni di ingresso: tipologia: blindato singola anta a battente con serratura elettrica, condizioni: buone.
Scala interna: tipologia: gradini in granito, condizioni: buone.

Impianti:

Videocitofonico: presente, condizioni: non conosciute.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non conosciute, conformità: non verificabile.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: apparentemente buone, conformità: non verificabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non verificabile.

Termico: tipologia: centralizzato per tutte le unità immobiliari, alimentazione: caldaia a gas metano installata nella centrale termica al piano interrato, diffusori: riscaldamento a pavimento nei singoli vani, condizioni: non verificabile.

Condizionamento: tipologia: pompa di calore; emissione: split a parete; conformità e funzionalità: non verificabili e verificate.

Sono state inoltre rilevate anche le seguenti componenti edilizio impiantistiche:

Zona garage con pavimentazione in gres; aspirazione centralizzata (dichiarata dall'occupante non funzionante); ascensore collegamento piani; recinzione in cemento armato con ringhiera in acciaio zincata e verniciata a polvere; ulivi nella corte comune; cancelli carrabili automatizzati; impianto domotica; zanzariere; impianto di allarme periferico esterno (dichiarato dall'occupante non funzionante).

Il compendio immobiliare, pur presentando buone condizioni generali, presenta alcuni vizi/problematiche che vengono di seguito elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- importanti tracce di umidità di risalita lungo le pareti dei vani del piano interrato;
- il vano ripostiglio del sub 2 al piano interrato non presenta pavimentazione;
- distacco del battiscopa del soggiorno appartamento sub. 1;
- lesioni e/o cavillature lungo alcune pareti non portanti.

N.B.:

☐ le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, 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 su materiali;

☐ la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, escluse le parti esterne ed il vano scale:

locali al Piano interrato	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Soggiorno pranzo sub. 1	Mq. 42,46	Ml. 3,22	SE/SO/NO	Buone
Cucina sub. 1	Mq. 16,65	Ml. 3,22	NE	Buone
Disimpegno sub. 1	Mq. 16,64	Ml. 2,70	SO	Buone
Camera 1 Sub. 1	Mq. 12,54	Ml. 2,70	NE	Buone
Bagno camera 1 sub. 1	Mq. 5,71	Ml. 2,70	NE	Buone
Ripostiglio sub. 1	Mq. 11,81	Ml. 2,70	NE	Buone
Camera 2 sub. 1	Mq. 13,53	Ml. 2,70	NE	Buone
Bagno camera 2 sub. 1	Mq. 4,22	Ml. 2,70	NE	Buone
Camera 3 sub. 1	Mq. 13,53	Ml. 2,70	NE	Buone
Bagno camera 3 sub. 1	Mq. 4,22	Ml. 2,70	NE	Buone
Portico sub. 1	Mq. 12,96	/	SO	Buone
Portico sub. 1	Mq. 5,10	/	NE	Buone
Ripostiglio interrato sub. 1 (tavernetta)	Mq. 28,23	Ml. 2,65	/	Buone
Bagno interrato sub. 1	Mq. 5,37	Ml. 2,65	/	Buone
Ripostiglio interrato sub. 1	Mq. 19,27	Ml. 2,65	/	Buone
Ascensore/piattaforma elevatrice	Mq. 1,10	/	/	Buone
Soggiorno-pranzo sub. 2	Mq. 24,79	Ml. 3,22	SE/SO	Buone
Disimpegno sub. 2	Mq. 5,58	Ml. 2,70	/	Buone
Bagno sub. 2	Mq. 6,38	Ml. 2,70	NO	Buone
Camera 1 sub. 2	Mq. 10,88	Ml. 2,70	NE	Buone
Camera 2 sub. 2	Mq. 15,20	Ml. 2,70	NE	Buone
Ripostiglio sub. 2	Mq. 2,14	Ml. 2,70	SO	Buone
Portico sub. 2	Mq. 8,96	/	SO	Buone
Ripostiglio interrato sub. 2	Mq. 50,48	Ml. 2,33	/	Senza pavimentazione
Ripostiglio interrato sub. 2	Mq. 4,00	Ml. 2,33	/	Senza pavimentazione
Ufficio sub. 3	Mq. 9,73	Ml. 3,22	SO	Buone
Disimpegno sub. 3	Mq. 1,39	Ml. 3,22	/	Buone
Bagno sub. 3	Mq. 2,53	Ml. 3,22	SE	Buone
Garage	Mq. 133,41	/	/	Buone
Ingresso sub. 11 (bcnc)	Mq. 3,48	Ml. 3,20	/	Buone

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti. La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Al solo scopo di verifica sono stati consultati anche le banche date OMI, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP, relative al territorio di cui si tratta.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere. Le dimensioni dell'immobile e di conseguenza il suo valore incidono in maniera significativa sulla sua appetibilità nel mercato immobiliare attuale. La bassa richiesta sul mercato di immobili simili, incide in maniera importante sulle eventuali tempistiche di alienazione a meno di un netto ribasso che porterebbe interesse ad una clientela più vasta. Tenuto conto delle indagini di mercato e di tutto quanto sopra esposto, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad €/Mq 2.200,00 di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, borsini immobiliari, rapporto primo semestre 2025 dell'Omi, esperienza personale. Non sono stati trovati atti di compravendita recenti di immobili simili per dimensione e posizione, mentre sono stati utilizzati per la comparazione estimativa degli immobili oggetto di stima i seguenti annunci:

Comparabile – A

Annuncio di vendita di Immobile in categoria catastale A03 al prezzo di 435.000,00 €, ubicato nel Comune di Cattolica (RN), via Bissolati 7, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 2053 sub 6-7. N.B. trattasi di immobile offerto in vendita quindi con caratteristiche non di comparabili, così come definiti dai moderni IVS (prezzi certi desunti da atti di trasferimento), ma solamente di elementi di riferimento ed orientamento rispetto alle valutazioni fatte per i subject "S". I prezzi richiesti sono scontati in misura pari al 10%;

Comparabile – B

Annuncio di vendita di Immobile in categoria catastale A02 al prezzo di 780.000,00 €, ubicato nel Comune di Cattolica (RN), via Archimede 57, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 4821 sub 1-3. Trattasi di immobile offerto in vendita quindi con caratteristiche non di comparabili, così come definiti dai moderni IVS (prezzi certi desunti da atti di trasferimento), ma solamente di elementi di riferimento ed orientamento rispetto alle valutazioni fatte per i subject "S". Il prezzo è scontato in misura pari al 10%.

8.3. Valutazione corpi

A. Villa indipendente

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	496,76	€ 2.200,00	€ 1.092.872,00
			€ 1.092.872,00
- Valore corpo:			€ 1.092.872,00
- Valore complessivo intero:			€ 1.092.872,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 1.092.872,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 proprietà)
A	Villa indipendente	€ 1.092.872,00	€ 1.092.872,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, 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.) per come indicato nell'incarico:

€ 109.287,20

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 983.585,00

La presente relazione si compone di pagine 16 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione.

lo stimatore

Ing. Emanuel Tamburini

13/11/2025