

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.

contro

OMISSIS

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

Giudice Dott.ssa **GIORGIA BERTOZZI BONETTI**

Custode Giudiziario Notaio **Pietro Bernardi Fabbrani**

ELABORATO PERITALE

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

Beni in Comune di SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)
Via Santarcangelo-Bellaria n. 60
Lotto 4

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

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

e precisamente:

A. Locali al piano terra e primo/soppalco (Sub. 14), costituiti da:

- Laboratorio artigianale (con porzione commerciale), anti w.c., w.c., spogliatoio e doccia oltre a deposito, anti w.c., w.c. e archivio al piano primo/soppalco.

B. Locali al piano interrato (Sub. 2), costituiti da:

- Deposito, anti w.c., w.c. e rampa carrabile privata.

C. Manufatto esterno in aderenza al piano terra (Sub. da definire), costituito da:

- Tettoia (abusiva).

Oltre a:

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

dal quale si evince quanto segue:

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

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

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

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

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 904.

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



Identificate al **Catasto Fabbricati**:

Intestazione:

❖ OMISSIS, Diritto di: Proprietà.

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 10, Particella 30, **Subalterno 14**, VIA EMILIA n. 60, piani T-1, Categoria D/8, Rendita € 4.340,00.
- ✓ Foglio 10, Particella 30, **Subalterno 2**, VIA EMILIA n. 60, piano S, Categoria D/8, Rendita € 1.570,03.
- ✓ Foglio 10, Particella 30, **Subalterno da definire**, tettoia abusiva da accatastare, sovrastante l'attuale area urbana distinta Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10 che dovrà essere variata in corte comune.

Coerenze: Subalterni 13 e 9 (corte comune) su più lati.

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

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

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente, trattasi di persona giuridica.

Visura camerale Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

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

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: attività industriali e artigianali di produzione, commerciali, terziarie e civile abitazione; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Alveo del Fiume Uso a circa m 50/100; le

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

attrazioni storiche presenti sono: Centro di Santarcangelo di Romagna a circa km 1,5, Rimini a circa km 12, Repubblica di San Marino a circa km 23 e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 40.

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

3. STATO DI POSSESSO

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

Immobile di cui al punto 1.A. Sub. 14

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

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

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

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompresa anche una porzione dell'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10 (PIGNORATA). Allegato al n. 5

Immobile di cui al punto 1.B. Sub. 2

In sede di sopralluoghi eseguiti il 28/10/2025, 11/12/2025 e 21/01/2026 l'immobile è risultato **occupato con titolo** in forza del seguente contratto di locazione:

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

- Sottoscritto in data 25/10/2023
- Parte Locatrice: OMISSIS
- Parte Conduttrice: OMISSIS

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

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

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompresa anche una porzione dell'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 10 (PIGNORATA).
Allegato al n. 5

Corte comune Sub. 9 (porzione -1-)

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

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

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

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

Corte comune Sub. 9 (porzione -2-)

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

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

- Sottoscritto in data 27/03/2025
- Parte Locatrice: OMISSIS
- Parte Conduttrice: OMISSIS

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

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

Si precisa che nel suddetto contratto di locazione è ricompreso anche il laboratorio artigianale distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 30, Subalterno 13 (PIGNORATO COSTITUENTE ALTRO LOTTO).

Allegato al n. 5

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Convenzioni urbanistiche: Nessuna*

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

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

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

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

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

4.1.7. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

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

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

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

importo ipoteca: € 1.395.000,00

importo capitale: € 930.000,00

Domicilio ipotecario eletto: FANO PIAZZA XX SETTEMBRE 19

La formalità colpisce anche altri immobili.

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

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

importo ipoteca: € 275.400,00

importo capitale: € 153.000,00

Domicilio ipotecario eletto: FANO PIAZZA XX SETTEMBRE 19

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

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.2. *Pignoramenti:*

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

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

La formalità colpisce anche altri immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 1.395.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€ 275.400,00	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00

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

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

5. PRATICHE EDILIZIE

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

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

in data 09/01/2026 mi sono recato presso l'ufficio tecnico e nel corso di colloquio con tecnico preposto è emersa anche la presenza di ulteriori titoli non rilasciati in precedenza e di cui ho ritirato contestualmente copia;

per cui, alla suddetta data risultano depositate agli atti le seguenti pratiche edilizie:

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

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

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

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

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

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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

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

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

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

P.E. n. 35/2004, CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' n. 7 del 13/10/2004 (art. 21 Legge Regionale n. 31/2002), relativamente al Laboratorio Artigianale distinto nel C.F. al Foglio 10, Mappale 30, Subalterno 14, intestato a OMISSIS.

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

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

6. GIUDIZIO di CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA e CATASTALE

Conformità urbanistico - edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 28/10/2025, 11/12/2025, 19/12/2025, 21/01/2026 e a seguito di colloquio con tecnici comunali in merito alla legittimità di un titolo edilizio con il quale si concretizzava anche il frazionamento in diverse unità edilizie dell'intero edificio, si può affermare che le difformità che emergono sono le seguenti:

Immobile di cui al punto 1.A. Sub. 14

Piano terra

- 1) Indicazione misure
- 2) Indicazione altezza
- 3) Mancata rappresentazione putrelle interne da pavimento a tetto
- 4) Realizzazione di parete per suddivisione zona commerciale dal laboratorio/magazzino

Piano primo/soppalco

- 5) Indicazione misure
- 6) Indicazione altezza

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- 7) Mancata rappresentazione putrelle interne da pavimento a tetto
- 8) Ampliamento del servizio igienico
- 9) Demolizione di parete delimitante uno dei due previsti locali archivio
- 10) Posizionamento porta del locale archivio rimasto

Immobile di cui al punto 1.B. Sub. 2

- 11) Indicazione misure
- 12) Indicazione altezza
- 13) Minor dimensionamento di tutto il piano
- 14) Rappresentazione dei pilastri
- 15) Demolizione del vano scala interno
- 16) Realizzazione di anti w.c. e w.c.
- 17) Maggior dimensionamento sia in larghezza che in lunghezza della rampa carrabile d'accesso

Immobile di cui al punto 1.C. Sub. da definire

- 18) Realizzazione di tettoia in aderenza a fabbricato

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 7), 11), 12) e 13) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- le difformità di cui ai punti 9), 10), 14), 15), 16) e 17) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso, oltre al versamento della sanzione, per un importo complessivo (competenze professionisti incaricati e sanzione) stimabile in circa € 12.500,00 oltre oneri di legge.
- le difformità di cui ai punti 4), 8) e 18) non risultano sanabili, per cui dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi così come indicato nel progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

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

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

Si precisa che:

- le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;
- la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;

- **VISTA LA PARTICOLARITA' DELLA SITUAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA SI RACCOMANDA ALLA EVENTUALE PARTE INTERESSATA ALL'ACQUISTO DI ESEGUIRE IDONEE VERIFICHE DEL CASO PRESSO I PUBBLICI UFFICI CON L'AUSILIO DI UN TECNICO DI FIDUCIA;**
- **la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche delle parti comuni.**

Conformità catastale:

CATASTO FABBRICATI - Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie e quadro dimostrativo (elaborato planimetrico) Catasto Fabbricati (depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 28/10/2025, 11/12/2025, 19/12/2025 e 21/01/2026, sono emerse le seguenti difformità:

Unità immobiliare di cui al punto 1.A. Sub. 14

Piano terra

- mancata rappresentazione putrelle interne da pavimento a tetto
- mancata rappresentazione della parete per suddivisione zona commerciale dal laboratorio/magazzino

Piano primo/soppalco

- mancata rappresentazione putrelle interne da pavimento a tetto
- ampliamento del servizio igienico
- demolizione di parete delimitante uno dei due previsti locali archivio
- posizionamento porta del locale archivio rimasto

Immobile di cui al punto 1.B. Sub. 2

- rappresentazione di locale ad uso ufficio

Immobile di cui al punto 1.C. Sub. da definire

- mancata dichiarazione della tettoia al piano terra in aderenza a fabbricato

Quadro dimostrativo (elaborato planimetrico)

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

Parti comuni (area urbana Sub. 10)

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

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

CATASTO TERRENI - Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato nella mappa Catasto Terreni (depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali) e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluoghi eseguiti in data 28/10/2025, 11/12/2025, 19/12/2025 e 21/01/2026, sono emerse le seguenti difformità:

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

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

Catasto Terreni

- 1) Presentazione di Tipo Mappale PREGEO per aggiornamento mappa con rappresentazione della rampa di proprietà esclusiva del Sub. 3 e della tettoia (abusiva) insistente sull'area urbana Sub. 10.

Catasto Fabbricati

Denunce DOCFA per:

- 2) redazione di nuovo elaborato planimetrico (quadro dimostrativo) con denuncia di variazione per trasformazione del Sub. 10 da area urbana a Bene Comune Non Censibile e contestuale fusione con il Sub. 9 (già Bene Comune Non Censibile);
- 3) redazione di nuova planimetria e nuovo elaborato planimetrico (quadro dimostrativo) con denuncia di costituzione unità afferente della tettoia (abusiva – sovrastante il Sub. 10);
- 4) redazione di nuova planimetria e nuovo elaborato planimetrico (quadro dimostrativo) con denuncia di variazione del Sub. 14 per aggiornamento planimetria;
- 5) redazione di nuova planimetria e nuovo elaborato planimetrico (quadro dimostrativo) con denuncia di variazione del Sub. 2 per aggiornamento planimetria.

Il costo è quantificabile in € 2.450,00 per competenze professionali, di cui € 750,00 per tipo mappale, € 800,00 per n. 4 elaborati planimetrici (quadro dimostrativo) e € 900,00 per n. 3 planimetrie, oltre a ed € 436,00 per spese documentate (diritti catastali PREGEO e DOCFA), per un totale di **€ 2.886,00** oltre ad oneri di legge.

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

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

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

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

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

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	---
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:	---
Condominio non costituito.	

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

Da verifiche eseguite in data 22/12/2025 sul portale SACE della Regione Emilia Romagna è emerso che:

Immobile di cui al punto 1.A. Sub. 14

- Sprovvisto di A.P.E.

Immobile di cui al punto 1.B. Sub. 2

- Non necessario

Immobile di cui al punto 1.C. Sub. da definire

- Non necessario

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per predisporre detta attestazione, per un onorario, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad € 250,00, oltre a diritti da corrispondere alla Regione pari ad € 15,00 cadauno e oneri di Legge.

9. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

9.1. Attuale proprietario:

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

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

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

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

R.P. 5189 e R.G. 7309;

relativamente all'edificio distinto nel Catasto Fabbricati di Santarcangelo di Romagna al Foglio 10, Particelle 30, Subalterno 1 con annessa corte pertinenziale distinta nel Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 30, Ente Urbano, Superficie 9.299 m².

Unità immobiliare di cui al punto 1.A. Sub. 14

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

❖ Al Catasto Fabbricati con VARIAZIONE del 28/06/2004 Pratica n. RN0074469 in atti dal 28/06/2004 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3247.1/2004), è stato soppresso il Sub. 3 e creato l'attuale Sub. 14.

Unità immobiliare di cui al punto 1.B. Sub. 2

❖ Al Catasto Fabbricati con VARIAZIONE del 23/05/1996 in atti dal 18/04/1998 AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n. 10762.1/1996), è stato soppresso il Sub. 1 e creato, tra gli altri, anche l'attuale Sub. 2.

Corte pertinenziale

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

9.2. Precedenti proprietari:

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Strumenti urbanistici vigenti:

si riporta integralmente quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica:

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

1) 1° STRUMENTO URBANISTICO:

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

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

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

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

PREVISIONI E PRESCRIZIONI:

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

2) 2° STRUMENTO URBANISTICO:

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

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

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

PREVISIONI E PRESCRIZIONI:

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

Tavole e schede dei vincoli presenti:

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

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

3) 3° STRUMENTO URBANISTICO:

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

PREVISIONI E PRESCRIZIONI:

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

4) 4° STRUMENTO URBANISTICO:

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

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

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

PREVISIONI E PRESCRIZIONI:

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

5) ULTERIORI PRESCRIZIONI:

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

Allegato al n. 5.

Descrizione **Laboratorio artigianale, Deposito e Tettoia (abusiva)**
di cui ai punti **1.A. – 1.B. – 1.C.**

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

1.A. Locali al piano terra e primo/soppalco (Sub. 14), costituiti da:

- Laboratorio artigianale (con porzione commerciale), anti w.c., w.c., spogliatoio e doccia oltre a deposito, anti w.c., w.c. e archivio al piano primo/soppalco.

1.B. Locali al piano interrato (Sub. 2), costituiti da:

- Deposito, anti w.c., w.c. e rampa carrabile privata.

1.C. Manufatto esterno in aderenza al piano terra (Sub. da definire), costituito da:

- Tettoia (abusiva).

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile: di cui al punto **1.A.**:

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Laboratorio artigianale (con porzione commerciale)	286,96	8,30	S/E/N/W	discrete
Anti w.c.	1,56	2,68	-	discrete
W.c	1,38	2,68	-	discrete
Spogliatoio	6,44	2,68	-	discrete
Doccia	1,34	2,68	-	discrete
Sommano	297,68			

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

Esecuzione Forzata N. 23/2025
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. contro OMISSIS

Locali al piano primo/soppalco	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Deposito	92,24	2,89 controsoffitto	N/W	sufficienti
Anti w.c.	2,54	2,76 controsoffitto	-	sufficienti
W.c.	4,24	2,76 controsoffitto	S	sufficienti
Archivio	5,69	3,43	N	sufficienti
Sommano	104,71			
TOTALE	402,39			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a. e metallo, condizioni: discrete.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a. e metallo, condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	materiale: metallo, condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: piana, condizioni: discrete.
<i>Scala interna:</i>	presente, di comunicazione tra il piano terra e piano primo/soppalco, materiale: metallo, condizioni: discrete.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale comune:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro zincato, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro zincato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente/vasistas, materiale: ferro e vetro, protezione: assente, accessori: inferriate, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente e scorrevoli, materiale: tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	lamiera, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	piazzale in ghiaia di cava, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cemento lisciato; condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	nei servizi igienici, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante a libretto, materiale: ferro e vetro, accessori: porte pedonale, con maniglione antipanico, condizioni: discrete.

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

Esecuzione Forzata N. 23/2025
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. contro OMISSIS

Impianti:

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

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile: di cui al punto **1.B.**:

Locali al piano interrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Deposito	265,48	3,12	-	sufficienti
Anti w.c.	3,32	3,12	-	scarse
W.c.	3,35	3,12	-	scarse
Rampa carrabile privata	129,80	-	S/E/N/W	scarse
TOTALE	401,95			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: discrete.

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

<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	materiale: c.a. "predalles", condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	tipologia: solaio interpiano.
<i>Scala interna:</i>	assente.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Portico:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente.
<i>Terrazza:</i>	assente.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale comune:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro zincato, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro zincato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: "bocche di lupo", materiale: ferro e vetro, protezione: assente, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	---
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	piazzale in ghiaia di cava, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: elementi in pietra naturale; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	nel servizio igienico, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro e vetro, accessori: porta pedonale, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	assente.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, condizioni: scarse, conformità: non fornita certificazione.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita certificazione.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: scarse, conformità: non fornita certificazione.

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

Esecuzione Forzata N. 23/2025
CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. contro OMISSIS

Telefonico: assente.
Gas: assente.
Termico: assente.
Acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile: di cui al punto 1.C.:

Locale al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Tettoia (abusiva)	34,40	2,67 media	S/E//W	scarse
TOTALE	34,40			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: ferro, condizioni: scarse.
Travi: materiale: ferro condizioni: scarse.
Solai: ---
Copertura: materiale: ferro e lamiera, condizioni: scarse.
Scala interna: assente.
Balconi: assenti.
Portico: assente.
Loggia: assente.
Terrazza: assente.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale comune: tipologia: anta a battente, materiale: ferro zincato, accessori: -, condizioni: sufficienti.
Cancello carrabile comune: tipologia: anta scorrevole, materiale: ferro zincato, accessori: apertura automatizzata a distanza, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: assenti.
Infissi interni: assenti.
Manto di copertura: lamiera verniciata, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: pannelli sandwich, condizioni: scarse.
Pavim. Esterna: piazzale in ghiaia di cava, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: vedi pavimentazione esterna.
Rivestimento: assente.
Portone di ingresso: assente.

Impianti:

Antenna: assente.
Antifurto: assente.
Antincendio: assente.

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

<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	assente.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	assente.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	assente.
<i>Idrico:</i>	assente.
<i>Telefonico:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	assente.

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

Documentazione fotografica allegata al n. 1.

N.B.:

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

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. Criterio di Stima

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

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al**

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

punto 6.1. – Conformità urbanistico – edilizia ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Nel valore al m² che sarà indicato nelle tabelle che seguono è ricompreso anche il proporzionale valore della corte comune che, al netto delle aree urbane distinte con i Subb. 11 e 12 (NON PIGNORATE), ha una superficie catastale di 5.469 m² (compresa area di sedime del fabbricato). Per quanto riguarda il valore della tettoia abusiva non sanabile da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario, vista la sua natura viene valorizzato solo il valore dell'area di sedime.

11.2. Fonti di informazione

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

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

sono emersi i seguenti valori:

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

Valori comparabili derivanti da:

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

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

Visto quanto tutto sopra riportato, tenuto conto che i suddetti valori sono riferiti a immobili con rifiniture/impiantistica di grado superiore, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad € 1.000,00 / m² per l'immobile di cui al punto 1.A., € 500,00 / m² per l'immobile di cui al punto 1.B. ed € 100,00 / m² per l'immobile di cui al punto 1.C..

11.3. Valutazione corpi

Immobile: di cui al punto 1.A.

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Laboratorio artigianale	322,46	1,00	322,46
Soppalco	115,67	0,50	57,84
TOTALE	438,13		380,30

sulla base di un prezzo pari ad € 1.000,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 380.300,00
- Valore complessivo intero:	€ 380.300,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 380.300,00

Immobile: di cui al punto 1.B.

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito	293,96	1,00	293,96
Rampa carrabile privata	134,52	0,10	13,45
TOTALE	428,48		307,41

sulla base di un prezzo pari ad € 500,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 153.705,00
- Valore complessivo intero:	€ 153.705,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 153.705,00

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

Immobile: di cui al punto 1.C.*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Tettoia (abusiva)	37,76	1,00	37,76
TOTALE	37,76		37,76

sulla base di un prezzo pari ad € 100,00 / m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 3.776,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.776,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 3.776,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
1.A.	Laboratorio artigianale	438	€ 380.300,00	€ 380.300,00
1.B.	Deposito	428	€ 153.705,00	€ 153.705,00
1.C.	Tettoia (abusiva)	38	€ 3.776,00	€ 3.776,00
TOTALE		904	€ 537.781,00	€ 537.781,00

11.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 537.781,00

Riduzione del valore del 4% per mancanza di disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 16/11/2027 (relativamente al solo immobile di cui al punto 1.A.):

€ 15.212,00

Riduzione del valore del 9% per mancanza di disponibilità immediata conseguente a contratto di locazione con scadenza al 31/10/2029 (relativamente al solo immobile di cui al punto 1.B.):

€ 13.833,45

A riportare: € 508.735,55

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difficoltà circa lo stato di manutenzione tra la data

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

della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.): € 50.873,55

11.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 458.000,00

Rimini, 30 gennaio 2026

Il Perito Stimatore

Geom. Marco Mancini

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
 - 1.1. Lotto 1
 - 1.2. Lotto 2
 - 1.3. Lotto 3
 - 1.4. Lotto 4
2. documentazione catastale
 - Lotto 1
 - 2.1.1. visura C.F. Sub. 6
 - 2.1.2. visura C.F. Sub. 17
 - 2.1.3. visura C.F. Sub. 16 (parte)
 - 2.1.4. planimetria Sub. 6
 - 2.1.5. planimetria Sub. 17
 - 2.1.6. planimetria Sub. 16 (parte)
 - 2.1.7. elaborato planimetrico - quadro dimostrativo con elenco subalterni (valido per tutti i Lotti)
 - 2.1.8. visura C.T. (valida per tutti i Lotti)
 - 2.1.9. estratto di mappa C.T. (valido per tutti i Lotti)
 - Lotto 2
 - 2.2.1. visura C.F. Sub. 15
 - 2.2.2. visura C.F. Sub. 16 (parte)
 - 2.2.3. planimetria Sub. 15
 - 2.2.4. planimetria Sub. 16 (parte)
 - Lotto 3
 - 2.3.1. visura C.F.
 - 2.3.2. planimetria
 - Lotto 4
 - 2.4.1. visura C.F. Sub. 14
 - 2.4.2. visura C.F. Sub. 2
 - 2.4.3. planimetria Sub. 14
 - 2.4.4. planimetria Sub. 2
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento sintetico e copie delle formalità (validi per tutti i Lotti)
4. documentazione edilizia
 - Lotto 1
 - 4.1.1 P.E. n. 38b/70 del 06/03/1970 (valida per tutti i Lotti)
 - 4.1.2 P.E. n. 80/1970 del 10/04/1970 (valida per tutti i Lotti)
 - 4.1.3 P.E. n. 80/1978 del 31/05/1978 (valida per tutti i Lotti)
 - 4.1.4 P.E. n. 20/1982 (valida per tutti i Lotti)
 - 4.1.5 Concessione in Sanatoria n. 394 del 30/01/1989 con stralcio stato di fatto (valida anche per il Lotto 2)

Giudice: Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode Giudiziario: Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini



- 4.1.6 P.E. n. 38/1989 (valida per tutti i Lotti)
- 4.1.7 P.E. n. 300/1990 con progetto (valida per tutti i Lotti)
- 4.1.8 P.E. n. 147/1991 (valida per tutti i Lotti)
- 4.1.9 Condono Edilizio Titolo in Sanatoria n. 25 del 21/06/2007 con stralcio stato di fatto
- 4.1.10 Condono Edilizio Titolo in Sanatoria n. 26 del 21/06/2007 con stralcio stato di fatto
- 4.1.11 D.I.A. (in sanatoria) n. 156/2008
- 4.1.12 D.I.A. n. 165/2009 (valida per tutti i Lotti)
- 4.1.13 C.I.L.A. n. 102/2017 (valida per tutti i Lotti)
- 4.1.14 C.D.U. certificato di destinazione urbanistica (valido per tutti i Lotti)

Lotto 2

Vedi Lotto 1

Lotto 3

- 4.3.1. D.I.A. n. 261/2003 (valida anche per il Lotto 4)
- 4.3.2. P.E. n. 131/2003 (valida anche per il Lotto 4)
- 4.3.3. P.E. n. 36/2004

Lotto 4

- 4.4.1. P.E. n. 35/2004

5. altra documentazione

Lotto 1

- 5.1.1. atto notarile di provenienza (valido per tutti i Lotti)
- 5.1.2. atto notarile di costituzione diritto di superficie per costruzione cabina elettrica E.N.E.L.
- 5.1.3. attestazione agenzia entrate per verifica contratti di locazione (valida per tutti i Lotti)
- 5.1.4. contratto di locazione Sub. 6
- 5.1.5. visura camerale (valida per tutti i Lotti)

Lotto 2

- 5.2.1. contratto di locazione Sub. 15
- 5.2.2. A.P.E. attestato di prestazione energetica

Lotto 3

- 5.3.1. contratto di locazione Sub. 13
- 5.3.2. A.P.E. attestato di prestazione energetica

Lotto 4

- 5.4.1. contratto di locazione Sub. 14
- 5.4.2. contratto di locazione Sub. 2



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