

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

**Esecuzione Forzata**

Promossa da  
**OMNIA TEL S.R.L.**  
quale mandataria di  
**P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER**  
**AZIONI**  
contro  
**"OMISSIS" e "OMISSIS"**

N. Gen. Rep. **00041/23**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA**  
**Custode Giudiziario Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 7**

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

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

---

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

---

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Rimini (Rimini), Via R. Marvelli snc**  
**Lotto 007**

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

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Area Urbana edificabile** sita in Rimini (Rimini),  
Via Raffaele Marvelli snc.

Trattasi di Area Urbana dalla forma rettangolare, stretta e lunga, circa 10 metri di larghezza e 81 metri di profondità, ad andamento pianeggiante, priva di colture in atto, con presenza di vegetazione spontanea incolta. E' delimitata da recinzioni su tutti i lati, racchiusa tra il complesso residenziale denominato "OMISSIS" e il complesso commerciale denominato "OMISSIS". All'area si accede dalla Via Marvelli tramite cancello carrabile sprovvisto di autorizzazione di passo carrabile.

Il terreno ha una superficie (equivalente alla superficie catastale) pari a mq. 879 e sviluppa una **superficie commerciale edificabile** (in via cautelativa in assenza di progetto) di **mq 791,10**

Il **CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)**, rilasciato dal Comune di Rimini in data **24/09/2024** con **prot. n. 0335132**, è incluso nell'Allegato n. 04-Documentazione edilizia.

Identificati in catasto:

- **Fabbricati:**  
intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1  
Foglio 110 **mappale 510** categoria **F/1**, area urbana mq 879  
Coerenze:  
particelle 249 (di fatto sede stradale), 509, 508, 26, 340, 78 salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Variazione del 24/05/1994 in atti dal 06/09/1995 DIVISIONE (n. 9469.1/1994)
  
- Foglio 110 mappale 510 qualità Ente Urbano, superficie mq 879  
Coerenze:  
particelle 249 (di fatto sede stradale), 509, 508, 26, 340, 78 salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
FRAZIONAMENTO del 03/08/1995 in atti dal 03/08/1995 (n. 274694.1/1995)

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

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

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

**1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale e commerciale (normale); parcheggi pubblici lungo la viabilità
Servizi della zona:	scuole primaria e infanzia (buoni) scuole secondarie (buoni), negozi (buoni) la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e commerciali; i principali centri limitrofi sono: Rimini; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini, mare
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), autostrada (4,2 casello Rimini sud), ferrovia (5 Stazione di Rimini), ospedale (2,6 Rimini)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 09/05/2024, l'area risulta LIBERA, nella disponibilità del Debitore.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, in data 12/07/2024, attesta che non risultano contratti/comodati d'uso registrati presso il loro ufficio.

## 4. INCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 08/06/2020 ai rep. nn. 590/2020 **iscritta** a Rimini in data **15/12/2020** ai nn. Reg. gen. n. 15932, **reg. part. n. 2545**.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 5.022,50

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Emanuele Amati, Via Podgora 13/A, Rimini*

#### Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

#### Documenti successivi correlati:

**Annotazione n. 1832** del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da **Ingiunzione Fiscale Art. 7, comma 2, lettera gg-quarter, D.L. n. 70 del 2011** a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.a. di Ravenna in data 11/10/2022 al rep. n. 627 **iscritta** a Rimini in data **12/12/2022** ai nn. Reg. gen. n. 19230, **reg. part. n. 3264.**

Importo ipoteca: € 215.427,70

Importo capitale: € 107.713,85

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o propria sede in Ravenna.*

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 21/03/2023 al rep. n. 677 **trascritto** a Rimini in data **13/04/2023** ai nn. Reg. gen. n. 5685, **reg. part. n. 4066.**

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**COSTI PER LA CANCELLAZIONE:**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 1.609,14** per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 50,00	€ 94,00	€ 144,00
Ipoteca ammin.-risc	€ 215.427,70	€ 1.077,14	€ 94,00	€ 1.171,14
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.609,14</b>

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 03/07/2024 e al 08/07/2024 sono allegati al n. 03.

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il terreno risulta libero da fabbricati. Sono visibili alcuni pozzetti in cemento lungo il confine con le particelle 508 e 509 e n. 2 pali in ferro in prossimità del confine con la particella 78. Prospiciente la Via Marvelli è presente una muretta di recinzione in c.a. con sovrastanti pannelli grigliati orso-grill interrotta da un cancello a due ante per l'accesso carrabile con apertura manuale. Non risulta agli atti del Comune di Rimini la richiesta di regolare passo carrabile.

Nel precedente strumento urbanistico, ovvero P.R.G. (Piano Regolatore Generale), il terreno era individuato come area adibita a strada in previsione del P.R.G. ed esterna al vincolo di P.R.G. Nell'attuale strumento urbanistico, ovvero R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio), il terreno ricade in ambiti AUC2 con proprio indice edificatorio.

**Data la sua conformazione** lunga e stretta circa m. 10x80, la **potenzialità edificatoria**, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici, **non potrà essere realizzata al suo interno tuttavia potrà essere trasferita**, ai sensi dell'Art. 16 comma 3 del RUE, **ma esclusivamente su lotti attigui.**

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 dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

##### 4.3.2. Conformità catastale:

- Il bene risulta conforme

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

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'Unità immobiliare:   | <b>non pertinente</b> |
| - Spese straordinarie di gestione dell'Unità immobiliare già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: | <b>non pertinente</b> |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:   | <b>non pertinente</b> |
| - Proporzionale quota comproprietà sulle parti comuni in ragione di millesimi:  | <b>non pertinente</b> |
| - Utenze comuni:  | <b>non pertinente</b> |

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS"

proprietario dal 21/07/2016 ad oggi, in forza di **Mutamento di denominazione-Volture societarie** a firma Notaio Parisio Alberto di Bologna, in data 21/07/2016 n. rep. 2319, sede TG6 Registrazione volume 1T n. 15695 registrato in data 28/07/2016– Trasformazione di società Nota presentata con Modello Unico n. 1885.1/2016

Con il presente Mutamento di denominazione, la Soc. "OMISSIS" trasforma la società in "OMISSIS" che acquisisce la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

**Note:**

**Nell'Elenco sintetico delle formalità non risulta trascritto il Mutamento di denominazione o ragione sociale da "OMISSIS" a "OMISSIS"**

**6.2 Precedenti proprietari:**

- **"OMISSIS"**

Proprietario dal **21/04/2005 al 21/07/2016**, in forza di **Atto di compravendita** a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 21/04/2005 n. rep. 31000/9674, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **30/04/2005** ai nn. Reg. gen. n. 7079, **reg. part. n. 3793**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS" acquista la piena proprietà di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **"OMISSIS"**

Proprietaria dal **06/08/2002 al 21/04/2005**, in forza di **Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale** a firma Notaio Nicoletti Giovanna di Rimini, in data 06/08/2002 n. rep. 28693, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **23/08/2002** al **reg. part. n. 7785**

Con il presente atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale, giusti poteri "OMISSIS", la "OMISSIS" diveniva piena proprietaria per la quota di 1/1 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

- **"OMISSIS"**

Proprietaria dal **29/07/1992 al 06/08/2002**, in forza di **Atto di Compravendita** a firma Del Gaudio Antonio di Rimini, in data 29/07/1992 al rep n. 44743/7885, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **01/08/1992** al reg. gen. n. 7433, **reg. part. n. 5636**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS", acquista la piena proprietà di 1/1 dell'immobile nella sua originaria conformazione ovvero fabbricato eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza distinto al foglio 110 mappale 345 di mq 3.270 dalla cui demolizione e ricostruzione hanno avuto origine gli attuali fabbricati ad uso residenziale sui mappali 506, 507, 508, 509 e la particella 510 oggetto del presente Lotto di vendita.

*(L'Atto di compravendita è allegato al n. 05)*

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono state reperite pratiche edilizie riferite alla particella 510 in quanto la particella era individuata nel precedente strumento urbanistico, come "strada in previsione del PRG", esterna al vincolo di P.R.G. per l'edificazione.

Note: La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici del Comune di Rimini.

Descrizione **Area Urbana edificabile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Area Urbana edificabile** sita in Rimini (Rimini),  
Via Raffaele Marvelli snc.

-Il terreno dalla forma rettangolare stretta e lunga, ha un andamento pianeggiante, privo di colture in atto, con presenza di vegetazione spontanea incolta.

**Destinazione urbanistica:**

- Nel **R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)** approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016, l'immobile è identificato nella **zona AUC2**

**TAVOLE:**

- **Tav. n. 1-12**, "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale": Ambiti urbani AUC2  
Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste

**NORME:**

**Art. 16 - Computo degli indici nelle unità di intervento**

1. ...
2. ...
3. In materia di **cessione/trasferimento di cubatura**, fatto salvo quanto disciplinato dal successivo art. 57 comma 3, lett. a4) e dal Capo 15, **è ammessa l'utilizzazione della potenzialità edificatoria su due o più lotti contigui**, con un unico titolo abilitativo **ridistribuendo indifferentemente tale potenzialità sui lotti interessati**, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle ulteriori norme vigenti, previa sottoscrizione del progetto da parte di tutti gli aventi titolo.

**Art. 53** Sub-ambiti AUC.2 e AUC.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori

- Nel **P.S.C. (Piano Strutturale Comunale)** vigente, il terreno è compreso nel **Territorio Urbanizzato** e ricade in AUC\_U Ambiti urbani consolidati, disciplinati dall'art.5.2 del PSC.N

**TAVOLA VINCOLI PSC:** Tutela del territorio circostante l'aeroporto lato Nord-Ovest, il terreno ricade in ZONA DI TUTELA D

**Caratteristiche descrittive:**

Alla data del sopralluogo, 8 maggio 2024, l'area urbana si presenta libera da fabbricati, recintata sui quattro lati, priva di colture in atto, con presenza di vegetazione spontanea, con accesso dalla Via Marvelli. Sono visibili lungo il confine con le particelle 508 e 509 alcuni pozzetti con chiusini in cemento. A sud-ovest confina con il complesso "OMISSIS"; a nord-est con il complesso commerciale denominato "OMISSIS" e con fabbricato plurifamiliare; a sud-est con Via Marvelli e a nord-ovest con terreno di altra proprietà. L'area ha una conformazione pianeggiante, di forma rettangolare stretta e lunga. La larghezza massima è di circa m 10 e lunghezza circa m 80. Data la sua conformazione, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle pareti finestrate, disciplinate dalle DTU n. 922/17 s.m.i...e dal D.M. 1444/1968 s.m.i. ovvero distanza minima dai confini di m 5,00, **NON E' POSSIBILE COSTRUIRE EDIFICI ALL'INTERNO DELL'AREA URBANA IN OGGETTO. Ai sensi dell'Art. 16 comma 3 del RUE è possibile trasferire la potenzialità edificatoria esclusivamente su lotti attigui.** Questa prescrizione riduce notevolmente la domanda poiché acquistabile da pochissimi soggetti, ovvero dal proprietario della particella 78 su cui sorge il "OMISSIS", dai proprietari della particella 340 su cui sorge un fabbricato a tre piani, dai proprietari della particella 26 facente parte di una più ampia area adibita ad "Ambiti per nuovi insediamenti urbani e relative dotazioni" ed infine dai proprietari delle particelle 508 e 509 su cui sorgono fabbricati residenziali di 7 piani fuori terra con la limitazione che le aree esterne non sono di proprietà esclusiva bensì sono BCNC a tutti i sub del fabbricato.

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

SUPERFICIE come da Visura catastale				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
particella 510	879	/	S-O-N-E	discrete

**Le fotografie sono allegate al numero 01.**

**Accessori: /**

In assenza di un progetto definito, in via cautelativa, ai fini della determinazione della consistenza commerciale vendibile, si applicherà alla superficie fondiaria di mq 879 il mero indice UF = 0,9 mq/mq. **La superficie commerciale equivalente ipotizzata risulta di mq. 791,10**

A. Area urbana edificabile				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. commerciale equivalente (ipotizzata in assenza di progetto)	Sup. reale lorda	791,10	1,00	791,10
	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>791,10</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade il bene è una zona urbana composta prevalentemente da edilizia residenziale e commerciale, posto a monte della SS16. La Via Marvelli è una strada di tipo locale, con disponibilità di parcheggi, anche se non individuati con apposita segnaletica, lungo i lotti prospicienti la carreggiata stradale. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili al bene oggetto di stima ovvero compravendite recenti di terreni edificabili siti nelle immediate vicinanze del bene in oggetto:

-**Atto di compravendita** trascritto a Rimini il **23/04/2024** al reg. part. 4345 avente ad oggetto **Terreno edificabile** sito in Rimini, Via Primo Ghinelli snc, area distinta al C.T. foglio 110 particelle 562, 557, 786, 788 della **superficie totale di mq 1484. Prezzo di vendita** convenuto in € **465.000,00**. Potere edificatorio pari a **0,9 mq/mq ovvero mq 1336. Valore al mq edificabile € 348,00**

**Note:** il lotto compravenduto è già urbanizzato.

-Complesso immobiliare oggetto di Fallimento presso Tribunale di Rimini, costituito da **Terreno con destinazione edificatoria**, con sovrastante rudere ed un fabbricato ad uso magazzino sito in Rimini, frazione Miramare, Via Marvelli della complessiva superficie catastale di circa mq 16.134. Il **potere edificatorio è pari a mq 2.700 di SU** come da Piano Particolareggiato approvato. Valore attribuito dal consulente giudiziario in **€/mq edificabile 500,00. Il bene ad oggi non è stato acquistato.**

**Note:** Il terreno posto in vendita è da urbanizzare.



La presente valutazione tiene inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, della sua posizione geografica a monte della SS16, della vicinanza all'aeroporto, delle spese di urbanizzazione necessarie alla realizzazione dell'intervento e della sua conformazione non consona alla collocazione della superficie edificabile.

La forma di mercato di detto bene, è quella dell'oligopolio sia da parte offerente che da parte acquirente poiché l'acquisto del bene ai fini edificatori, per le sue caratteristiche sopra citate, si riduce a pochissimi soggetti ovvero ai soli confinanti.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di €/mq **250,00** di superficie edificabile.

## 8.2. Fonti di informazione

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

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Area urbana edificabile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Sup. commerciale equivalente (ipotizzata in assenza di progetto)	791,1	€ 250,00	€ 197.775,00
	<b>791,1</b>		<b>€ 197.775,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 197.775,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 197.775,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 197.775,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda edif	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Area urbana edificabile</b>	<b>791,10</b>	<b>€ 197.775,00</b>	<b>€ 197.775,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 19.777,50
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 177.997,50

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 178.000,00**