
TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

GROGU SPV S.r.l.

(Rappresentata da Intrum Italy S.p.A.)

contro

OMISSIS e OMISSIS

N. Gen. Rep. **28/2023**

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario **Avvocato Alberto Pari**

Integrazione della relazione peritale

richiesta dal creditore precedente ed autorizzata dal G.E. in data 24.10.2025, nel Procedimento di Espropriazione Immobiliare **R.G.E. N. 28/2023**, promosso da **GROGU SPV S.r.l.** (Rappresentata da Intrum Italy S.p.A.) a carico di **OMISSIS e OMISSIS**

*Tecnico incaricato: Ing. Nader Payman
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 300
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Rimini al N. 588
C.F. PYMNDR55R03Z133U*

*Serravalle (RSM) Via Globigerina 12
telefono: 0549/909881
cellulare: 335/371970
email: npayman@omniway.sm
PEC: nader.payman@ingpec.eu*

Premesso che:

- in data 25.04.2025 il sottoscritto, come da ordinanza del G.E. in data 18.10.2024, depositava elaborato peritale con valutazione in due lotti separati dei beni oggetto di pignoramento;
- il creditore precedente rilevava che l'immobile identificato al catasto fabbricati al Foglio 48, particella 214, subalterno 7 era di proprietà dei debitori eseguiti sin dal 31 luglio 1997, a seguito di atto di donazione già indicato in atti;
- all'udienza dell'11 luglio 2025 il Giudice onerava il creditore precedente di dimostrare che detto subalterno fosse *ab origine* ricompresa nel subalterno 2;
- in data 29 settembre 2025 il creditore precedente depositava copia della relazione notarile ventennale ipo-catastale del 07.08.2025 Notaio Luca Dell'Aquila, a dimostrazione che la particella 214 sub.7 fosse *ab origine* ricompreso nel subalterno 2 al fine di comprovare che la suddetta particella fosse di proprietà dei debitori Sig.ri OMISSIS e OMISSIS giusto atto di compravendita del 23.12.1987 e di donazione del 31.07.1997;
- all'udienza del 17.10.2025 il creditore precedente richiedeva l'integrazione della perizia da parte dell'esperto stimatore sulla scorta delle risultanze della certificazione notarile sopradescritta e che di detta annotazione fosse fatta menzione nel bando d'asta;
- in data 24.10.2025 il G.E. autorizzava la richiesta di integrazione presentata dal creditore precedente.

Tutto ciò premesso:

in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. in accoglimento della richiesta del creditore precedente, il sottoscritto perito stimatore procede all' *"integrazione della perizia sulla scorta delle risultanze di cui alla certificazione notarile"* redatta dal Notaio Luca Dell'Aquila e depositata in data 29.09.2025 da parte precedente; in particolare, il sottoscritto C.T.U. rimanda alla suddetta certificazione notarile con riferimento ai seguenti Atti:

- Atto di compravendita del 23.12.1987;
- Atto di donazione del 31.7.1997;
- Atto ricognitivo del 20.12.2017 (Art.11 dell'Atto di vendita del 20.12.2017) – passi salienti relativi al sub.11 (parte - *ex sub.7*).

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode: Avvocato Alberto Pari
Perito: Ing. Nader Payman

Atto di compravendita del 23.12.1987

“A favore OMISSIS celibe, OMISSIS e OMISSIS coniugi in regime di comunione dei beni

contro OMISSIS e OMISSIS coniugi in regime di comunione dei beni

In virtù di atto per notar Francesco Maria Pelliccioni di Riccione del 30/11/1987 repertorio n.93915. I coniugi OMISSIS e OMISSIS hanno venduto: al signor OMISSIS che ha acquistato, l'appartamento ad uso abitazione in Santarcangelo di Romagna alla Via Tomba nn.771-779 al primo piano con accessori e sottotetto (piano secondo) e cantina nell'interrato il tutto distinto al NCEU al Foglio 48 particella 214 sub.2 con la metà indivisa di due locali garage al piano terra distinti al NCEU al Foglio 48 particella 214 sub.3 e particella 214 sub.4 e ai coniugi OMISSIS e OMISSIS che hanno acquistato in comunione e in parti uguali indivise l'altro appartamento ad uso abitazione al piano terra ivi distinto al Foglio 48 particella 214 sub.1 con la metà indivisa di due locali garage al piano terra distinti al NCEU al Foglio 48 particella 214 sub.3 e particella 214 sub.4 .”

Atto di donazione del 31.7.1997

“A favore OMISSIS e OMISSIS,

contro OMISSIS

In virtù di atto per notar Giannantonio Pennino di Rimini del 7/7/1997 repertorio n.21597. Il signor OMISSIS ha donato ai coniugi OMISSIS e OMISSIS che hanno accettato, in parti uguali tra loro, l'intera nuda proprietà dell'unità immobiliare in Santarcangelo di Romagna alla Via Tomba n.771 distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 48 particella 214 sub.2 (poi soppresso generando la particella 214 sub.8) natura A3 di 5,5 vani al piano 1 e i diritti pari a un mezzo di nuda proprietà delle unità immobiliari ivi distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 48 particella 214 sub.3 natura C6 di mq.14 al piano T e particella 214 sub.4 natura C6 di mq.31 al piano T.”

Atto Ricognitivo (Art.11 dell'Atto di vendita del 20.12.2017)

*“I sig.ri OMISSIS e OMISSIS in forza dell'atto di acquisto del 30.11.1987 Rep. 93915 a rogito notaio Francesco Maria Pelliccioni e dell'atto di donazione del 7.7.1997 a rogito notaio Pennino Giannantonio Rep.21597, sono divenuti pieni proprietari dell'intero fabbricato insistente sulla particella 214 del Foglio 48, **con la precisazione che nelle planimetrie raffiguranti il fabbricato una delle stanze risultava in parte ricadente sulla adiacente particella 69;***

I sig.ri OMISSIS e OMISSIS, in forza di atto di compravendita del 22.4.1993 a rogito

notaio Alberto Ricci Rep.186498, sono divenuti pieni proprietari dell'intero fabbricato insistente sul mappale 69 del Foglio 48, con la precisazione che nella planimetria raffigurante il fabbricato una delle stanze risultava in parte ricadente nella adiacente particella 214.

Che successivamente, le parti, avvedutesi della non corrispondenza tra il confine dei mappali 214 e 69 e le planimetrie catastali sopra richiamate, hanno consensualmente deciso di identificare a catasto:

quella porzione di stanza ricadente sul mappale 214, che ha assunto il sub.7, in ditta OMISSIS e OMISSIS (proprietarie del mappale 69) ...; quella porzione di stanza ricadente sul mappale 69, che oggi ha assunto il sub.2, in ditta OMISSIS – OMISSIS (proprietarie del mappale 214) ...;

Che stante quanto sopra, poiché potrebbero insorgere incertezze circa la titolarità delle piccole porzioni di immobile sopra descritte, le parti intendono prevenire e risolvere tale possibile incertezza mediante la stipula di un negozio di accertamento che dia atto dell'effettiva situazione della titolarità dei beni in questione – tutto ciò premesso i sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS riconoscono che:

1) la porzione di immobile, sopra descritta, identificata al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), al Foglio 48, con la Particella 214 Sub.7, Via Zaghini Terra Rossa n.33, piano T-1-2, cat.A/4, cl.1, vani 1, sup. cat. tot. mq.9, rendita Euro 44,42, è di proprietà dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni;

2) la porzione di immobile, sopra descritta, identificata al catasto fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), al Foglio 48, con la Particella 69 Sub.2, Via Tomba n.779, piano 1-2, cat.A/3, cl.1, vani 1, sup. cat. tot. mq.3, rendita Euro 54,23, è di proprietà delle Signore OMISSIS, per la quota di $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni e OMISSIS, per la quota di $\frac{3}{4}$.

Le parti danno conformemente atto che l'accertamento dell'effettiva titolarità dell'immobile ha natura dichiarativa ed efficacia retroattiva, decorrente dal momento dell'acquisto, salvo i limiti di opponibilità ai terzi derivanti dalla legge.”

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli dal G.E., rassegna il mandato rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Il Perito Stimatore

Ing. Nader Payman

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Alberto Pari

Perito: Ing. Nader Payman