

Beni in RIMINI (RN) Via San Vito snc

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/3 di appezzamento di terreno con destinazione agricola, sito in Comune di Rimini, Via San Vito snc, della superficie catastale complessiva di mq 23.542, senza sovrastanti fabbricati, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 26: particella 442, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie mq 23.542, reddito dominicale € 235,10, reddito agrario €194,53;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (*Allegato 2*).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona: | agricola periferica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi; |
| Servizi della zona: | farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio; |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali, agricole; |
| Collegamenti pubblici: | autobus (1 km), stazione ferroviaria (3 km), autostrada (3 Km), aeroporto (16 Km). |

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da terzi, in forza di contratto di affitto di fondo rustico, registrato a Rimini (TG3) in data 25/01/2023, serie 3T n.648, con scadenza il 31/12/2027, opponibile alla procedura.

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: *Nessuno*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dr. Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Marco Franchini

10/20



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

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo* a favore di _____, iscritta a Rimini, in data 20/12/2017, registro particolare 2992, registro generale 16663;
importo ipoteca: € 100.000,00;
importo capitale: € 57.672,34;

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di _____, trascritto a Rimini, in data 20/05/2024, registro particolare 5234, registro generale 7224.

4.2.2. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1288,00, di cui € 888,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 100.000,00	€ 500,00	€ 94,00	€ 594,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 888,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 1.288,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 17/07/2024 all'Allegato 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non pertinente trattandosi di terreno.

4.3.2. Conformità catastale:

Non pertinente trattandosi di terreno.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del bene, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dr. Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Marco Franchini

11/20



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Alberto Ricci, repertorio 102380, trascritto a Forlì, in data 28/01/1972, registro particolare 1472, registro generale 1787.

6.2 Precedenti proprietari:

essere proprietari in data antecedente il ventennio.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinente trattandosi di terreno;



Descrizione terreno e magazzino di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1/3 di appezzamento di terreno con destinazione agricola, sito in Comune di Rimini, Via San Vito snc.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 15 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AVP, definita come *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*, di cui all'art. 5.10 e 5.11 delle Norme.

Strumento urbanistico R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 15/03/2016; l'immobile è identificato nella zona omogenea AVP, definita come *Ambiti ad alta vocazione produttiva*, di cui all'art. 76 delle Norme.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie terreno agricolo	Sup. reale lorda	23.542	1,00	23.542
	Sup. reale lorda	-		23.542,00

Caratteristiche descrittive:

Infissi: non pertinenti
Pavim. interna: non pertinenti
Pareti esterne: non pertinenti
Impianto termico: non pertinente

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode Dr. Giannantonio Pennino
 Perito: Geom. Marco Franchini

12/20



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, dati metrici e infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

L'immobile oggetto di stima è sito a qualche km dal centro abitato di Rimini; sorge in un'area nella quale si trova principalmente zone aree agricole e la zona non è ben servita dai mezzi pubblici.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dal VAM (Valori Agricoli Medi) indica per i terreni in zona San Vito per il Comune di Rimini un valore medio pari a 5,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia, ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene si assumerà per la stima il valore di **6,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Valori Agricoli Medi (VAM)*.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno**

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 terreno agricolo	23.542	€ 6,00	€ 141.252,00
			€ 141.252,00

- Valore corpo:	€ 141.252,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 141.252,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 141.252,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno	-	€ 141.252,00	€ 141.252,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dr. Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Marco Franchini

13/20



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Ndr. Si precisa che con riferimento ad un eventuale deprezzamento legato al vincolo costituito da un contratto di affitto in essere, nel caso di specie lo stesso non deve avere luogo, in quanto la mancanza della piena disponibilità degli immobili, a parere dello Scrivente, viene compensata dal reddito derivante dal contratto stesso; pertanto si è stabilito di non apportare alcuna correzione al valore di mercato già determinato.

Valore del bene in quota:

141.252,00/3

47.084,00

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

4.708,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

42.300,00



Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Dr. Giannantonio Pennino
Perito: Geom. Marco Franchini

14/20

