

Esecuzione Forzata N. 106/2022

contro _____ - _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 106/2022

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode giudiziario: Avv. Gianluca Laganella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

IL PRESENTE SOSTITUISCE IL PRECEDENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato

Arch. Michele Foschi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N.498
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.83 del 17/11/2014
C.F. FSCMHL73A04H294G - P.Iva 033719000402
con studio in Rimini (RN), Via Flaminia 183/f
telefono: 0541387724
cellulare: 3939710097
fax: 0541387724
email: archfoschi@studiomem.it
pec: michele.foschi@archiworldpec.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A- Beni in Saludecio (Rn) in via Marchetta – LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà di “frustoli” (o relitti) di terreno a servizio (transito pedonale/carrabile) di altre particelle edificate. Le unità immobiliari risultano identificate al foglio 7 del catasto terreni e fabbricati come precisato di seguito:

- Catasto fabbricati

- Mappale 190 subalterno 4, categoria F/1, piano terra, consistenza 29,00 mq;
- Mappale 190 subalterno 23, categoria F/1, piano terra, consistenza 79,00 mq;
- Mappale 190 subalterno 24, categoria F/1, piano terra, consistenza 40,00 mq;
- Mappale 195, categoria F/1, piano terra, consistenza 44,00 mq;
- Mappale 210 subalterno 9, piano terra, categoria F/1, consistenza 30,00 mq;
- Mappale 210 subalterno 12, piano terra, categoria F/1, consistenza 33,00 mq;
- Mappale 211, categoria F/1, piano terra, consistenza 13,00 mq;
- Mappale 212, categoria F/1, piano terra, consistenza 73,00 mq;
- Mappale 228 subalterno 2, piano terra, categoria F/1, consistenza 3,00 mq;

- Catasto terreni

- Mappale 190 ente urbano di 1337,00 mq
- Mappale 195, ente urbano di 44,00 mq;
- Mappale 210 ente urbano di 273,00 mq;
- Mappale 212 ente urbano di 73,00 mq;
- Mappale 228 ente urbano di 88,00 mq;

Le sopracitate unità immobiliari risultano intestate a:

- per la quota di 1/2 a _____ nata a _____ il _____, C.F: _____;
- per la quota di 1/2 a _____ () il _____, C.F: _____;

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 ad eccezione di errata indicazione in merito al regime patrimoniale degli esecutati che non risultano più in comunione dei beni ma in regime di separazione dei beni come sotto indicato.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con l’estratto di mappa e le visure catastali (Allegati 2 e 3) anche dei subalterni soppressi da cui sono derivati i subalterni così come denominati oggi.

Regime patrimoniale degli esecutati

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

contro _____ - _____

Il debitori sono coniugati l'uno con l'altro dal 05/01/1980 in regime di separazione dei beni (regime configuratosi con atto a firma Notaio _____ del _____ in quanto inizialmente scelsero il regime di comunione dei beni) così come risulta dall'atto iscritto nei registri di matrimonio del comune di _____ nell'anno 1980 n°5 P.2S.A (e dalle note integrative).

Si allegano atti di nascita e di matrimonio in allegato 6;

2.DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona: Agricola, residenziale;
- Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio kilometrico pari a circa 10 km;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali;
- Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Rimini (20 km), autostrada (22 Km), aeroporto (60 Km);

3.STATO DI POSSESSO

A seguito di richiesta all'agenzia delle entrate avvenuta l'08/03/2023, relativamente ai beni oggetto del presente elaborato peritale, non risultano contratti di affitto/comodato. Qualora siano stati redatti contratti di affitto/comodato posteriormente a tale data, tali contratti non sarebbero opponibili alla procedura.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

- TRASCRIZIONE del 30/06/2003 – Registro particolare 6556, registro generale 9465, repertorio 130198 del 06/06/2003 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (relativamente a mappali 195, 212) a favore di _____ nato a _____ il _____, C.F.: _____, contro _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e _____ il _____, C.F.: _____, per effetto del quale si è costituita servitù di passaggio pedonale carraio sui mappali 195 e 212 (senza alcun corrispettivo) per consentire al (nuovo) proprietario del mappale 207, l'accesso al suo immobile.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

_____ contro _____ - _____

- TRASCRIZIONE del 04/11/2005 – Registro particolare 9651, registro generale 18785, repertorio 142473/8826 del 26/10/2005 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (relativamente a mappali 195, 212) a favore di _____ contro _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e _____ il _____, C.F.: _____, per effetto del quale si è costituita servitù di passaggio pedonale carraio sui mappali 195 e 212 (senza alcun corrispettivo) per consentire al (nuovo) proprietario del mappale 210 subalterno 10, l'accesso al suo immobile.
- TRASCRIZIONE del 01/08/2007 – Registro particolare 7686, registro generale 13237, repertorio 34396/6524 del 30/07/2007 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (relativamente a mappale 210 oltre a mappali 192 e 224) a favore di _____ nata in _____, C.F.: _____, contro _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e _____ il _____, C.F.: _____, per effetto del quale si è costituita servitù di passaggio pedonale carraio sui mappali 195 e 212 (senza alcun corrispettivo) per consentire al (nuovo) proprietario del mappale 210 subalterno 11 e mappale 222, l'accesso al suo immobile.
- TRASCRIZIONE del 13/05/2011 – Registro particolare 4037, registro generale 7189, repertorio 151023/20926 del 26/04/2011 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (relativamente a mappali 195, 212) a favore di _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____, contro _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e _____¹ _____, C.F.: _____, per effetto del quale si è costituita servitù di passaggio pedonale carraio sui mappali 195 e 212 (senza alcun corrispettivo) per consentire al proprietario degli immobili distinti al mappale 190 subalterni 13 e 14, l'accesso ai suoi immobili.
- TRASCRIZIONE del 16/06/2011 – Registro particolare 5046, registro generale 8888, repertorio 20798/5876 del 06/06/2011 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (per mappale 195, 212) a favore di _____ nato a _____, C.F.: _____ contro _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e _____ il _____, C.F.: _____, per effetto del quale si è costituita servitù di passaggio pedonale carraio sui mappali 195 e 212 (senza alcun corrispettivo) per consentire al proprietario degli immobili distinti al mappale 190 subalterni 19 e 20, l'accesso ai suoi immobili.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario / altre trascrizioni gravanti sui beni oggetto dell'elaborato peritale.

4.2.1 Iscrizioni / Trascrizioni:

- ISCRIZIONE del 13/03/2009 - Registro Particolare 816 Registro Generale 4395, repertorio 60320/9824 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di _____ - _____ con sede in _____, C.F.: _____ contro _____ nata a _____ il _____,

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

contro _____ - _____

C.F.: _____

e _____

il

C.F.: _____ (relativamente al solo mappale 190).

Importo capitale: 550.000,00

Importo ipoteca: 1.100.000,00

4.2.2 Pignoramenti

- TRASCRIZIONE del 13/07/2022 - Registro Particolare 7703 Registro Generale 11279, repertorio 1582 del 08/06/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di _____ nata _____, C.F.: _____, contro _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e _____ il _____, C.F.: _____;

4.2.3 Altre trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 04/11/2005 – Registro particolare 9328, registro generale 14193, repertorio 112520 del 25/10/2000 - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di _____ nata a _____ il _____, C.F.:B _____ e a _____ il _____, C.F.: _____ contro _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e a _____ il _____, C.F.: _____;
- ISCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare 4267 Registro Generale 998, repertorio 57631/8529 del 13/02/2007 – ESCLUSIONE DI IMMOBILE DA FONDO PATRIMONIALE (in riferimento alla formalità reg part 9328 del 14/11/2000) a favore di _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e a _____ il _____, C.F.: _____ contro _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____ e a _____ il _____, C.F.: _____ (relativamente al solo mappale 190 che veniva, appunto escluso)

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.479,00 di cui € 3.079,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	550.000,00	2.750,00	€ 35,00	€ 2.785,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.079,00
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 3.479,00

Si precisa che l'importo di cui sopra sarà quantificato con precisione dall'agenzia delle entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi delle formalità sopra riferite sono

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

aggiornate alla data 05/03/2023 (in allegato n°4 unitamente alle note di trascrizione). Il tutto relativo anche a anche ai subalterni soppressi da cui sono derivati i subalterni così come denominati oggi.

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Le aree distinte ai mappali del catasto al mappale 190 subalterni 23 e 24 oltre a quelle distinte al mappale mappale 211 e mappale 210 subalterno 9 risultano non asfaltate ma utilizzate come aree di passaggio (e parcheggio) per l'accesso ai fabbricati limitrofi, pertanto, non essendo edificate e non essendo depositate pratiche edilizie specifiche per tali subalterni non è necessaria verifica di conformità urbanistica. Ved. anche paragrafo 7.

L'area distinta al mappale 190 subalterno 4 è ricompresa all'interno della corte comune del fabbricato giacente sulla particella 190 e, considerate anche le dimensioni non vi sono manufatti al di sopra di essa.

In merito a quanto sopra si rimanda anche al successivo paragrafo 5.

4.3.2. Conformità catastale

Si forniscono le seguenti precisazioni in merito ai disallineamenti riscontrati tra catasto terreni e catasto fabbricati in relazione ai mappali oggetto del presente elaborato peritale;

- L'area urbana oggi distinta al mappale 211 è rappresentata nei soli elaborati planimetrici delle particelle 210 e 212 (allegati alla presente) e da raffronto tra tali elaborati congiuntamente all'estratto di mappa si è verificato che la stessa insiste sulla porzione di corte distinta al mappale 190 subalterno 21 costituente bene comune non censibile, pertanto, considerato che i proprietari dei subalterni all'interno del mappale 190 hanno acquistato i beni successivamente alla redazione dell'elaborato planimetrico del mappale 190 e che quest'ultimo non indica il mappale 211 separatamente la relativa area viene ricompresa all'interno del mappale 190, tale bene non è considerabile nella piena disponibilità degli esecutati. Lo stesso dicasi per l'area distinta alla particella 210 subalterno 9.
- L'area distinta al mappale 210 subalterno 12 non ha corrispondenza al catasto terreni, in quanto è giacente sul mappale 229.

Le incongruenze di cui sopra sono derivanti, come detto da disallineamenti tra l'indicazione delle particelle al catasto terreni e quelle al catasto fabbricati; seppur tale aspetto, non infici sulla rendita catastale di cui le aree oggetto della presente sono prive (ma talvolta causi incongruenze in merito alla titolarità del bene), ai fini della corretta assegnazione dei beni occorrerebbe procedere ad una correzione catastale procedendo ad allineare catasto terreni e catasto fabbricati ed eventualmente a correggere mediante atto notarile incongruenze in merito alla titolarità del bene. Le relative spese sono stimabili pari ad euro 5000,00 ma tale cifra dovrà essere verificata (ed eventualmente corretta) a seguito di colloquio approfondito con notaio e tecnico specializzato in materia catastale sia per quanto

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

riguarda il catasto terreni che per quanto riguarda il catasto fabbricato ed eventuale indagine preliminare congiunta da parte dei due tecnici di cui sopra.

Inoltre, nelle visure catastali non sono correttamente indicati i numeri civici delle varie particelle. Tale errata o mancata indicazione non produce sanzioni ed è emendabile con istanza in carta bollata da depositarsi all'agenzia del territorio con costi stimati pari ad euro 200,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Risulterà onere dell'aggiudicatario, procedere alla cessione previo accordo con ufficio patrimonio del comune di Saludecio (per verifica della relativa procedura da attuarsi), dei terreni distinto al foglio 7 mappali 195, mappale 210 subalterno 2, mappale 212 utilizzati dal comune con destinazione "strada" (ved. nelle foto asfaltatura), procedendo al successivo accorpamento al demanio stradale.

Si precisa infatti che i privati cittadini proprietari di terreni utilizzati da oltre venti anni quale sede stradale di uso pubblico comunale, possono cedere gratuitamente tali terreni al comune, in virtù delle disposizioni normative contenute nella L. 448/98, art. 31, commi 21 e 22 che testualmente recita al comma 1 "In sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari, al comma 2 "La registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito".

Come già precisato nel precedente paragrafo, a parere dello scrivente, considerando le citate incongruenze catastali, l'aggiudicatario del lotto non avrà in piena disponibilità le aree distinte ai mappali 211 e 190 subalterno 9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietà precisata nel soprastante paragrafo 1 ha acquistato i beni, all'epoca distinti alle particelle 183, 130 e 32 per effetto di atto di compravendita del 21/07/2000 trascritto il 31/07/2000, registro particolare 6388, registro generale 9758, repertorio 110820 del 21/07/2000 dalla precedente ditta rappresentata dalle signore (proprietarie per la quota di 1/2 ciascuno) _____ nata a _____ il _____, e _____ nata a _____ il _____, C.F.: _____. In allegato 4 si allega nota di trascrizione di tale atto di compravendita, anteriore al ventennio e in allegato 7 si allega il rogito.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie unicamente relative ai terreni oggetto del presente elaborato peritale. Le uniche pratiche edilizie sono "collegate" alla realizzazione dei fabbricati per i quali tale aree costituiscono (parzialmente) aree di corte. Non si ritiene necessaria la visione di tali pratiche edilizie in quanto sulle corti (ad eccezione delle recinzioni) non insistono manufatti.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

B - Descrizione delle unità immobiliari di cui alla precedente sezione A

Piena proprietà di “frustoli” (o relitti) di terreno a servizio (transito pedonale/carrabile) di altre particelle edificate. Le unità immobiliari risultano identificate al foglio 7 del catasto fabbricati ai mappali 190 (subalterni 4,23,24), 195, 211, 210 (sub 9 e 12), 212, 228 subalterno 2.

Destinazione urbanistica

Per il prg approvato con delibera di consiglio comunale 54 del 05/10/2006, in vigore dal 18-10-2006 e successive varianti (ultima variante adottata, in attesa di approvazione è la "variante in adeguamento al ptcp perimetrazione frane quiescente in località San Rocco e rettifica di errori materiali" adottata con delibera di consiglio comunale 4 del 24/03/2021), le aree oggetto del presente elaborato peritale risultano consultabili nella tavola 1.1 e rientrano nella zona “B1” (zone urbane da riqualificare, sature a prevalente destinazione residenziale), oltre ad essere inserite ricomprese all’interno del perimetro urbanizzato.

A conferma di quanto sopra si rimanda comunque all’allegato certificato di destinazione urbanistica in allegato 5.

Si rammenta inoltre che le prescrizioni di tipo vincolistico (che, per brevità non vengono riportate nel presente elaborato peritale) anch’essi inevitabilmente incidenti sull’attività edilizia, sono contenute nel Piano Territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) la cui consultazione (preventiva) viene consigliata ai potenziali aggiudicatari dei beni in oggetto (anche a seconda delle necessità) con particolare riferimento alle Tavole D per quanto riguarda i “rischi ambientali” alle tavole B (le aree ricadono in “aree potenzialmente instabili(e C per quanto riguarda l’aspetto di tutela (gran parte del territorio di Saludecio ricade in area tutelata paesaggisticamente).

Di seguito le superfici catastali in base alle quali verrà determinato, nel successivo paragrafo 8.3, il valore del presente lotto:

Mappale (sub)	Destinazione	Parametro	Superficie Totale (mq)
195 (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	44,00
211* (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	13,00
212 (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	73,00
210 (sub 9)* (Cat. Fabbricati)	Area Urbana	Sup. catastale	30,00
210 (sub 12)* (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	33,00
190 (sub 4) (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	29,00
190 (sub 23) (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	79,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca

Laganella **Perito:** Arch. Michele Foschi

190 (sub 24) (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	40,00
228 (sub 2) (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	3,00

TOTALI**344,00**

* Particelle al catasto fabbricati non allineate con il catasto terreni

Si consultino anche le foto in allegato 1.

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

Considerato:

- Che i terreni distinti ai mappali 195, 211, 212, 210 subalterno 9 non abbiano valore di mercato in quanto costituenti sede stradale oppure esigui frustoli utilizzabili unicamente a servizio del frontistante mappale o della sede stradale stessa;
- Che le aree distinte al mappale 211, 210 subalterno 9, per le incongruenze indicate nel paragrafo relativo alla conformità catastale debba ritenersi priva di valore di mercato
- Che l'area distinta al mappale 190 subalterno 4 costituisce piccola porzione di area di corte all'interno del mappale 190 e non possa considerarsi appetibile.
- Che alcune aree (indicate nel paragrafo 4) sono gravate da servitù;
- Che i valori di mercato forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) per le abitazioni di tipo civile nel comune di Saludecio in zona E1-Suburbana/Frazioni sono variabili tra i 1100,00 e i 1400,00 euro al metro quadrato e che tale valore, a seguito di indagine di mercato può ritenersi "in linea" con i correnti valori di mercato, l'area oggetto del presente elaborato peritale distinta al mappale **190 subalterno 24**, tenuto conto della sua conformazione, è valutabile pari a **110,00 euro/mq** e l'area distinta al mappale **190 subalterno 23** tenuto conto della relativa conformazione è valutabile pari a **140,00 euro/mq**.

Si valuta il compendio immobiliare in ossequio ai valori riportati nella tabella redatta nel successivo paragrafo 8.3, assegnando il valore pari a zero qualora, il bene non fosse considerato appetibile in ossequio alle sopraesposte motivazioni

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca

Laganella **Perito:** Arch. Michele Foschi

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Valori Agricoli regione Emilia Romagna (VAM).

8.3 – Valutazione (Stima sintetica comparativa parametrica semplificata)

In ossequio a quanto relazionato sopra si allega tabella relativa ai valori di mercato di ogni singola particella oggetto del presente elaborato peritale

Mappale (cat. Fabbricati)	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Mappale 195	44,00	€ 0,00	€ 0,00
Mappale 211	13,00	€ 0,00	€ 0,00
Mappale 212	73,00	€ 0,00	€ 0,00
Mappale 210 sub 9	30,00	€ 0,00	€ 0,00
Mappale 210 sub 12	33,00	€ 0,00	€ 0,00
Mappale 190 sub 4	29,00	€ 0,00	€ 0,00
Mappale 190 sub 23	79,00	€ 140,00	€ 11.060,00
Mappale 190 sub 24	40,00	€ 110,00	€ 4.400,00
Mappale 228 sub 2	3,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale			€ 15.460,00

8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 13.914,00

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 13.900,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare risulta divisibile in quanto è possibile alienare separatamente (o, eventualmente, raggruppandoli in lotti differenti) i terreni oggetto di perizia.

Relazione creata in data 11/05/2023
Codice documento: E118-2022-00106-001

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

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: estratto di mappa, quadro dimostrativo ed elenco subalterni;
3. Documentazione catastale: visure catastali;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Documentazione anagrafica;
7. Titolo di provenienza;

Il perito

Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca

Laganella **Perito:** Arch. Michele Foschi

A- Beni in Saludecio (Rn) in via Marchetta – LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà di “frustolo” di terreno unito funzionalmente a corte di fabbricato urbano. L’unità immobiliare risulta identificata al catasto fabbricati al foglio 7 mappale 210 subalterno 14, categoria F/1, consistenza 3,00 mq e al catasto terreni al mappale 210 (ente urbano di 273,00 mq).

La citata unità immobiliare risultano intestate per la quota di 1/2 a _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e per la quota di 1/2 a _____ il _____, C.F: _____;

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 ad eccezione di errata indicazione in merito al regime patrimoniale degli esecutati che non risultano più in comunione dei beni ma in regime di separazione dei beni come sotto indicato.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con l’estratto di mappa e le visure catastali (Allegati 2 e 3) anche dei subalterni soppressi da cui sono derivati i subalterni così come denominati oggi.

Regime patrimoniale degli esecutati

Il debitori sono coniugati l’uno con l’altro dal 05/01/1980 in regime di separazione dei beni (regime configuratosi con atto a firma Notaio _____ del 06/12/2021 in quanto inizialmente scelsero il regime di comunione dei beni) così come risulta dall’atto iscritto nei registri di matrimonio del comune di _____ nell’anno 1980 n°5 P.2S.A (e dalle note integrative). Si allegano atti di nascita e di matrimonio in allegato 6;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Agricola, residenziale;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell’ordine, negozi al dettaglio nel raggio kilometrico pari acirca 10 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole/residenziali;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (20 km), autostrada (22 Km), aeroporto (60 Km);

3. STATO DI POSSESSO

A seguito di richiesta all’agenzia delle entrate avvenuta l’08/03/2023, relativamente al bene oggetto del presente elaborato peritale, non risultano contratti di affitto/comodato. Qualora siano stati redatti

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca

Laganella **Perito:** Arch. Michele Foschi

_____ contro _____ - _____
 contratti di affitto/comodato posteriormente a tale data, tali contratti non sarebbero opponibili alla
 procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno.
 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno.
 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
 - TRASCRIZIONE del 01/08/2007 – Registro particolare 7686, registro generale 13237, repertorio 34396/6524 del 30/07/2007 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (**relativamente a mappali 197, 210 oltre a mappali 192 e 224**) _____ favore di _____ nata in _____ il _____, C.F: _____, contro _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e _____ il _____ C.F: _____, per effetto del quale si è costituita servitù di passaggio pedonale carraio sui mappali 195 e 212 (senza alcun corrispettivo) per consentire al (nuovo) proprietario del mappale 210 subalterno 11 e mappale 222, l'accesso al suo immobile.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario / altre trascrizioni gravanti sui beni oggetto dell'elaborato peritale.

4.2.1 Iscrizioni / Trascrizioni: nessuna

4.2.2 Pignoramenti

- TRASCRIZIONE del 13/07/2022 - Registro Particolare 7703 Registro Generale 11279, repertorio 1582 del 08/06/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO _____, a favore di _____ nata _____ il _____, C.F: _____, contro _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e _____ il _____, _____ .C.F: ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 04/11/2005 – Registro particolare 9328, registro generale 14193, repertorio 112520 del 25/10/2000 - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e a _____ il _____ C.F: _____ contro _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e a _____ il _____ C.F: _____ ;

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di cui € 294,00 per diritti e imposte ed € 200,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00
Onorari	n° formalità	1	200,00	€ 200,00
TOTALE GENERALE				€ 494,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

Si precisa che l'importo di cui sopra sarà quantificato con precisione dall'agenzia delle entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi delle formalità sopra riferite sono aggiornate alla data 05/03/2023 (in allegato n°4 unitamente alle note di trascrizione). Il tutto relativo anche a anche ai subalterni soppressi da cui sono derivati i subalterni così come denominati oggi.

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'area non risulta edificata e non risultano depositati presso gli enti competenti pratiche edilizie, né insistono manufatti su di esso. Pertanto non si ritiene necessaria trattazione sulla conformità urbanistica. Ved. anche paragrafo 7.

4.3.2. Conformità catastale:

Il bene risulta sostanzialmente conforme agli atti catastali depositati presso l'agenzia del territorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietà precisata nel soprastante paragrafo 1 ha acquistato i beni, all'epoca distinti alle particelle 183, 130 e 32 per effetto di atto di compravendita del 21/07/2000 trascritto il 31/07/2000, registro particolare 6388, registro generale 9758, repertorio 110820 del 21/07/2000 dalla precedente ditta rappresentata dalle signore (proprietarie per la quota di 1/2 ciascuno) _____ nata a _____ il _____, C.F: _____, e _____ nata a _____ il _____, C.F: _____. In allegato 4 si allega nota di trascrizione di tale atto di compravendita, anteriore al ventennio e in allegato 7 si allega il rogito.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie unicamente relative al terreno oggetto del presente elaborato peritale. Le uniche pratiche edilizie sono "collegate" alla realizzazione del fabbricato per il quali l'area costituisce (parzialmente) aree di corte. Non si ritiene necessaria la visione di tali pratiche edilizie in quanto sulle corti (ad eccezione delle recinzioni) non insistono manufatti.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella

Perito: Arch. Michele Foschi

B - Descrizione delle unità immobiliari di cui alla precedente sezione A

Piena proprietà di "frustolo" di terreno unito funzionalmente a corte di fabbricato urbano. L'unità immobiliare risulta identificata al catasto fabbricati al foglio 7 mappale 210 subalterno 14, categoria F/1, consistenza 3,00 mq e al catasto terreni al mappale 210 (ente urbano di 273,00 mq).

Destinazione urbanistica

Per il prg approvato con delibera di consiglio comunale 54 del 05/10/2006, in vigore dal 18-10-2006 e successive varianti (ultima variante adottata, in attesa di approvazione è la "variante in adeguamento al ptcp perimetrazione frane quiescente in località San Rocco e rettifica di errori materiali" adottata con delibera di consiglio comunale 4 del 24/03/2021), le aree oggetto del presente elaborato peritale risultano consultabili nella tavola 1.1 e rientrano nella zona "B1" (zone urbane da riqualificare, sature a prevalente destinazione residenziale), oltre ad essere inserite ricomprese all'interno del perimetro urbanizzato.

A conferma di quanto sopra si rimanda comunque all'allegato certificato di destinazione urbanistica in allegato 5.

Si rammenta inoltre che le prescrizioni di tipo vincolistico (che, per brevità non vengono riportate nel presente elaborato peritale) anch'essi inevitabilmente incidenti sull'attività edilizia, sono contenute nel Piano Territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) la cui consultazione (preventiva) viene consigliata ai potenziali aggiudicatari dei beni in oggetto (anche a seconda delle necessità) con particolare riferimento alle Tavole D per quanto riguarda i "rischi ambientali" alle tavole B (le aree ricadono in "aree potenzialmente instabili" e C per quanto riguarda l'aspetto di tutela (gran parte del territorio di Saludecio ricade in area tutelata paesaggisticamente).

Di seguito la superficie catastale in base alle quali verrà determinato, nel successivo paragrafo 8.3, il valore del presente lotto:

Mappale (sub)	Destinazione	Parametro	Superficie Totale (mq)
210 (sub 14) (Cat. Fabbricati)	Area urbana	Sup. catastale	3,00
TOTALI			3,00

Si consultino anche le fotografie in allegato 1.

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

Tenuto conto che la particella oggetto del presente elaborato peritale costituisce porzione di area di corte essa, viene valutata come da convenzione il dieci per cento del valore al metro quadrato del valore al metro quadrato per le abitazioni. Considerato che i valori di mercato forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) per le abitazioni di tipo civile nel comune di Saludecio in zona E1-Suburbana/Frazioni sono variabili tra i 1100,00 e i 1400,00 euro al metro quadrato e che tale valore, a

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca

Laganella **Perito:** Arch. Michele Foschi

seguito di indagine di mercato può ritenersi “in linea” con i correnti valori di mercato, l’area oggetto del presente elaborato peritale è valutabile pari ad euro **140 euro/mq.**

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Valori Agricoli regione Emilia Romagna (VAM).

8.3 – Valutazione (Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)):

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

Mappale (Cat. Fabbricati)	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Mappale 210 sub 14	3,00	€ 140,00	€ 420,00
Totale			€ 420,00

8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 5% 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;

€ 399,00

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 400,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare non risulta divisibile

Relazione creata in data 11/05/2023
Codice documento: E118-2022-00106-002

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

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: estratto di mappa, quadro dimostrativo ed elenco subalterni;
3. Documentazione catastale: visure catastali;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Documentazione anagrafica;
7. Titolo di provenienza;

Il perito
Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

A- Beni in Saludecio (Rn) in via Marchetta - LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà di terreno seminativo/arborato, oggi incolto, costituito da tre particelle catastali e identificato parzialmente come area urbana e come terreno agricolo, oltre a particella di terreno già destinata a strada.

Le unità immobiliari risultano identificate al catasto fabbricati al

- Foglio 7 mappale 215, categoria F/1, consistenza 360,00 mq;
- Foglio 7, mappale 221, ente urbano di 238,00 mq;
- Foglio 7, Mappale 197, categoria F/1, piano terra, consistenza 67,00 mq;

E al catasto terreni terreni come precisato di seguito:

- Foglio 7, mappale 221, seminativo arborato di classe 3, superficie pari a 1 ara 56 centiare (156,00 mq), reddito dominicale pari a 0,56 euro, reddito agrario pari a 0,81 euro;
- (parzialmente) Foglio 7, mappale 229, seminativo arborato di classe 3, superficie pari a 3 are e 29 centiare (329,00 mq), reddito dominicale pari a euro 1,19 e reddito agrario pari a 1,70 euro;
- (parzialmente) Foglio 7, mappale 230, seminativo arborato di classe 3, superficie pari ad 1 ara e 35 centiare (135,00 mq), reddito dominicale pari a 0,49 euro, reddito agrario pari a 0,70 euro.
- Foglio 7, mappale 251, seminativo arborato di classe 3, superficie pari a 19 are, 19 centiare (1919,00 mq), reddito dominicale pari a 6,94 euro e reddito agrario paria 9,91 euro;
- Foglio 7, mappale 197, ente urbano di 67,00 mq;

Le sopracitate unità immobiliari risultano intestate per la quota di 1/2 a _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e per la quota di 1/2 a _____ il _____, C.F: _____;

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 ad eccezione di errata indicazione in merito al regime patrimoniale degli esecutati che non risultano più in comunione dei beni ma in regime di separazione dei beni come sotto indicato.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con l'estratto di mappa e le visure catastali (Allegati 2 e 3) anche dei subalterni soppressi da cui sono derivati i subalterni così come denominati oggi.

Regime patrimoniale degli esecutati

Il debitori sono coniugati l'uno con l'altro dal 05/01/1980 in regime di separazione dei beni (regime configuratosi con atto a firma Notaio _____ del _____ in quanto inizialmente scelsero il regime di comunione dei beni) così come risulta dall'atto iscritto nei registri di matrimonio del comune di _____ nell'anno 1980 n°5 P.2.S.A (e dalle note integrative).

Si allegano atti di nascita e di matrimonio in allegato 6;

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona: Agricola, residenziale;
- Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio kilometrico pari acirca 10 km;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali;
- Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Rimini (20 km), autostrada (22 Km), aeroporto (60 Km);

3. STATO DI POSSESSO

A seguito di richiesta all'agenzia delle entrate avvenuta l'08/03/2023, relativamente ai beni oggetto del presente elaborato peritale, non risultano contratti di affitto/comodato. Qualora siano stati redatti contratti di affitto/comodato posteriormente a tale data, tali contratti non sarebbero opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario / altre trascrizioni gravanti sui beni oggetto dell'elaborato peritale.

4.2.1 Iscrizioni / Trascrizioni: Nessuna

- TRASCRIZIONE del 01/08/2007 – Registro particolare 7686, registro generale 13237, repertorio 34396/6524 del 30/07/2007 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (**relativamente a mappale 197, oltre ad altri mappali non oggetto del presente elaborato peritale**) a favore di _____ nata in _____, C.F: _____, contro _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e _____ il _____, C.F: _____, per effetto del quale si è costituita servitù di passaggio pedonale carraio sui mappali 195 e 212 (senza alcun corrispettivo) per consentire al (nuovo) proprietario del mappale 210 subalterno 11 e mappale 222, l'accesso al suo immobile.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

4.2.2 Pignoramenti

- TRASCRIZIONE del 13/07/2022 - Registro Particolare 7703 Registro Generale 11279, repertorio 1582 del 08/06/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di _____ nata in _____, C.F: _____, contro _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e _____ il _____, C.F: _____;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 04/11/2005 – Registro particolare 9328, registro generale 14193, repertorio 112520 del 25/10/2000 - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e a _____ il _____, C.F: _____ contro _____ nata a _____ il _____, C.F: _____ e a _____ il _____, C.F: _____;

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di cui € 294,00 per diritti e imposte ed € 200,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00
Onorari	n° formalità	1	200,00	€ 200,00
TOTALE GENERALE				€ 494,00

Si precisa che l'importo di cui sopra sarà quantificato con precisione dall'agenzia delle entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi delle formalità sopra riferite sono aggiornate alla data 05/03/2023 (in allegato n°4 unitamente alle note di trascrizione). Il tutto relativo anche a anche ai subalterni soppressi da cui sono derivati i subalterni così come denominati oggi.

4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sull'area distinta al mappale 221 insiste fabbricato (e relativa recinzione) per il quale non si ha riscontro di precedenti edilizi presso i competenti uffici (ne risulta oggetto di procedura), pertanto dovrà essere demolito. La demolizione viene stimata dallo scrivente pari ad euro 20.000,00, ovviamente tale importo è da considerarsi indicativo, e dovrà essere definito con precisione dall'impresa di costruzioni che provvederà alla demolizione dello stesso. Al momento del sopralluogo tale fabbricato non era accessibile.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

Ved. anche paragrafo 7.

L'area distinta al mappale 197 risulta asfaltata dal comune di Saludecio, dunque risulta urbanizzata ma per "volontà" del comune di Saludecio e utilizzate come strada, dunque non è necessaria verifica di legittimità urbanistica.

4.3.2. Conformità catastale:

L'area urbana distinta al mappale 215 non ha corrispondenza al catasto terreni dove è identificata invece, da una parte del mappale 229, una parte del mappale 230, e una parte del mappale 221.

Le incongruenze di cui sopra sono derivanti, come detto da disallineamenti tra l'indicazione delle particelle al catasto terreni e quelle al catasto fabbricati; seppur non infici sulla rendita catastale di cui le aree oggetto della presente sono prive (ma talvolta causi incongruenze in merito alla titolarità del bene), ai fini della corretta assegnazione dei beni occorrerebbe procedere ad una correzione catastale procedendo ad allineare catasto terreni e catasto fabbricati ed eventualmente a correggere mediante notarile incongruenze in merito alla titolarità del bene. Le relative spese sono stimabili pari ad euro 2000,00 ma tale cifra dovrà essere verificata (ed eventualmente corretta a seguito) di colloquio approfondito con notaio e tecnico specializzato in materia catastale sia per quanto riguarda il catasto terreni che per quanto riguarda il catasto fabbricato ed eventuale indagine preliminare congiunta da parte dei due tecnici di cui sopra.

Inoltre, nelle visure catastali non sono correttamente indicati i numeri civici delle varie particelle. Tale errata o mancata indicazione non produce sanzioni ed è emendabile con istanza in carta bollata da depositarsi all'agenzia del territorio con costi stimati pari ad euro 200,00.

Come precisato nel precedente paragrafo relativo alla conformità urbanistica è presente manufatto fatiscente ad uso deposito giacente sulla particella 221.

Tale fabbricato risulta comunque in stato fatiscente dunque si ritiene che non possa essere idoneo all'uso al quale sarebbe destinato, pertanto non è necessario accatastarlo al catasto fabbricati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In relazione al mappale 197, risulterà onere dell'aggiudicatario procedere alla cessione previo accordo con ufficio patrimonio del comune di Saludecio (per verifica della relativa procedura da attuarsi), in quanto come già anticipato sopra risulta utilizzata dal comune con destinazione "strada" (ved. nelle foto asfaltatura), procedendo al successivo accorpamento al demanio stradale.

Si precisa infatti che i privati cittadini proprietari di terreni utilizzati da oltre venti anni quale sede stradale di uso pubblico comunale possono cedere gratuitamente tali terreni al comune, in virtù delle disposizioni normative contenute nella L. 448/98, art. 31, commi 21 e 22 che testualmente recita al comma 1 "In sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi

proprietari, al comma 2. La registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito”.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'attuale proprietà precisata nel soprastante paragrafo 1 ha acquistato i beni, all'epoca distinti alle particelle 183, 130 e 32 per effetto di atto di compravendita del 21/07/2000 trascritto il 31/07/2000, registro particolare 6388, registro generale 9758, repertorio 110820 del 21/07/2000 dalla precedente ditta rappresentata dalle signore (proprietarie per la quota di 1/2 ciascuno) _____ nata a _____ il _____, C.F: _____, e _____ nata a _____ il _____, C.F: _____. In allegato 4 si allega nota di trascrizione di tale atto di compravendita, anteriore al ventennio e in allegato 7 si allega il rogito.

7. PRATICHE EDILIZIE

Non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie unicamente relative ai terreni oggetto del presente elaborato peritale.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca

Laganella **Perito:** Arch. Michele Foschi

B - Descrizione delle unità immobiliari di cui alla precedente sezione A

Piena proprietà di terreno seminativo/arborato, oggi incolto, costituito da tre particelle catastali e identificato parzialmente come area urbana e come terreno agricolo oltre a piccola porzione destinata a sede stradale. Le unità immobiliari sono distinto al catasto fabbricati al foglio 7 mappale 215, mappale 221 (terreni) e 197 (strada), mentre al catasto terreni al foglio 7 mappali 229,230,221 (per quanto riguarda i terreni seminativi/arborati) e 197 (strada).

Destinazione urbanistica

Per il prg approvato con delibera di consiglio comunale 54 del 05/10/2006, in vigore dal 18-10-2006 e successive varianti (ultima variante adottata, in attesa di approvazione è la "variante in adeguamento al ptcp perimetrazione frane quiescente in località San Rocco e rettifica di errori materiali" adottata con delibera di consiglio comunale 4 del 24/03/2021), le aree oggetto del presente elaborato peritale risultano consultabili nella tavola 1.1 e rientrano nella zona "B1" (zone urbane da riqualificare, sature a prevalente destinazione residenziale), oltre ad essere inserite ricomprese all'interno del perimetro urbanizzato.

A conferma di quanto sopra si rimanda comunque all'allegato certificato di destinazione urbanistica in allegato 5.

Si rammenta inoltre che le prescrizioni di tipo vincolistico (che, per brevità non vengono riportate nel presente elaborato peritale) anch'essi inevitabilmente incidenti sull'attività edilizia, sono contenute nel Piano Territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) la cui consultazione (preventiva) viene consigliata ai potenziali aggiudicatari dei beni in oggetto (anche a seconda delle necessità) con particolare riferimento alle Tavole D per quanto riguarda i "rischi ambientali" alle tavole B (le aree ricadono in "aree potenzialmente instabili(e C per quanto riguarda l'aspetto di tutela (gran parte del territorio di Saludecio ricade in area tutelata paesaggisticamente).

Di seguito le superfici catastali in base alle quali verrà determinato, nel successivo paragrafo 8.3, il valore del presente lotto:

Mappale (sub)	Destinazione	Parametro	Superficie Totale (mq)
215 (Cat. Fabbricati) Correlata a,parte 229, 230 e parte 221 cat- terreni)	Area urbana	Sup. catastale	360,00
221 (Cat. terreni)	Ente Urbano	Sup. catastale	238,00
197 (Cat. terreni)	Ente Urbano	Sup. catastale	67,00
251 (Cat. terreni)	Seminativo Arborato	Sup. catastale	1.919,00
TOTALI			2.584,00

Si consultino anche le fotografie in allegato 1.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca

Laganella **Perito:** Arch. Michele Foschi



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 - Criterio di Stima

Considerato:

- che l'area urbana distinta al mappale 221 pur essendo accatastata come ente urbano non abbia capacità edificatoria in quanto ricadente per buona parte in zona agricola (ved. anche paragrafo precedente e cdu allegato) si ritiene che tale particella debba essere stimata come terreno agricolo, ai valori che verranno precisati di seguito, con riferimento ai valori agricoli medi in Regione Emilia Romagna (2022) in relazione alla regione agraria 2-Zona B;
- Che il terreno distinto al mappale 197 non abbia valore di mercato in quanto costituente sede stradale;
- che il terreno distinto al mappale 215 pur essendo accatastato come "area urbana" e ricadendo in zona B1 non abbia capacità edificatoria anche per questioni legate alla sua conformazione si ritiene che esso debba essere stimato come terreno agricolo, ai valori che verranno precisati di seguito, con riferimento ai valori agricoli medi in Regione Emilia Romagna (2022) in relazione alla regione agraria 2-Zona B;
- Che, come già sopra precisato, parte dell'area urbana distinta al mappale 215 insiste sopra l'ente urbano distinto al mappale 221, ai fini della valutazione globale del lotto (anche in considerazione del fatto che il valore di mercato al metro quadrato è il medesimo per entrambe le particelle per le motivazioni di cui ai precedenti due punti), occorre necessariamente detrarre da una delle due particelle l'area porzione dell'altra particella che si sovrappone (al fine di evitare di considerare due volte la medesima superficie);
- Come sopra precisato, nell'ambito del procedimento di stima si è fatto opportuno riferimento ai valori agricoli medi in Regione Emilia Romagna in relazione alla regione agraria 2-Zona B. Per tale regione agraria viene riportato il valore medio all'ettaro relativamente ai terreni utilizzati a "seminativo arborato" sono pari a 16.500,00 euro/ha (euro 16,50/mq) e che a seguito di indagine di mercato è possibile affermare che tale valore possa ritenersi lievemente sovrastimato e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del terreno oggetto del presente elaborato peritale, si ritiene che possa essere congruo **un valore pari a 14,00 euro al metro quadrato.**

Si valuta il compendio immobiliare in ossequio ai valori riportati nella tabella redatta nel successivo paragrafo 8.3

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Valori Agricoli regione Emilia Romagna (VAM).



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Avv. Gianluca Laganella
Perito: Arch. Michele Foschi





8.3 – Valutazione (stima sintetica comparativa parametrica semplificata)

Di seguito, il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali

Mappale	Superficie (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Mappale 197	67,00	€ 0,00	€ 0,00
Mappale 221 (cat. Terreni)	238,00	€ 14,00	€ 3.332,00
Mappale 251 (Cat. Terreni)	1.919,00	€ 14,00	€ 26.866,00
Mappale 215 (Cat. Fabbricati-esclusa Area in sovrapposizione con mappale 221)	280,00	€ 14,00	€ 3.920,00
Totale			€ 34.118,00

8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 30.706,00

8.5 – Detrazioni

- Detrazione costo demolizione e smaltimento fabbricato giacente su mappale 221

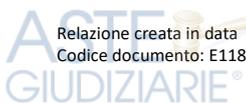
- € 20.000,00

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 10.706,00

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare risulta divisibile in quanto è possibile alienare separatamente (o, eventualmente, raggruppandoli in lotti) i terreni oggetto di perizia.





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

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: estratto di mappa, quadro dimostrativo ed elenco subalterni;
3. Documentazione catastale: visure catastali;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Certificato di destinazione urbanistica
6. Documentazione anagrafica;
7. Titolo di provenienza;

Il perito

Arch. Michele Foschi



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode: Avv. Gianluca

Laganella **Perito:** Arch. Michele Foschi

