
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

Esecuzione Forzata

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese
S.p.A.**

contro:

.....

N. Gen. Rep. **000119/2018**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Rosa Menale

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini
Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 10
C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405

Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8
Telefono: 0541386883
Cellulare: 3383998390
E-mail: agr.pattini@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

**Beni in Coriano (Rimini) Via Selve
Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino, ora unità collabente, con corte, sito in Coriano (Rimini), frazione Mulazzano, Via Selve.

Trattasi di magazzino, ora unità collabente, con piccola corte esclusiva non delimitata da recinzioni. L'accesso dalla Via Selve è garantito da una servitù di passaggio perpetua di "passo carrabile e pedonale" della larghezza di ml 4 a carico del terreno distinto al Foglio 22, mappale 46 (vedi paragrafo 4.1.1).

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 62**.

Identificato in Catasto:

- Fabbricati: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 199** categoria C/2, classe 1, superficie catastale 44 mq, consistenza 40 mq, posto al piano T, rendita: € 101,23.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
Coerenze: Fg. 22 p.lla 46 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto;
- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 199** qualità Ente Urbano, superficie catastale 62 mq.
Derivante da: Tipo mappale del 12/06/2008 protocollo n. RN0090800 in atti dal 12/06/2008 (n. 90800.1/2008);
Coerenze: Fg. 22 p.lla 46 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto.

Si precisa che alla data del sopralluogo, l'immobile risultava unità collabente e privo di riscaldamento, pertanto, non è stato redatto certificato di prestazione energetica.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato Rurale - Abitazione colonica con accessori agricoli, ora unità collabente, sito in Coriano (Rimini) frazione Mulazzano, Via Selve n. 59.

Trattasi di fabbricato rurale disposto su due livelli fuori terra, ora unità collabente. Al piano terra, presenta due locali cantina, un deposito attrezzi agricoli e un piccolo ripostiglio. Al piano primo vi sono una cucina, un ripostiglio ed una camera. Completa la proprietà un fabbricato scorporato per le attività agricole, costituito da due piccoli ripostigli, un vano destinato al deposito macchine e due vani deposito.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 300**.

Identificato al Catasto:

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 46** qualità Fabbicato Rurale, superficie catastale mq 1.106;
Derivante da: Tabella di variazione del 12/02/1993 protocollo n. 00001037 in atti dal 22/05/2003 INS.MOD 26 (n. 76.1/1993);
Coerenze: Fg. 22 p.lle 288, 198, 199, 205 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto.

Si precisa che alla data del sopralluogo, l'immobile risultava unità collabente pertanto non è stato redatto certificato di prestazione energetica.

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Coriano (Rimini), frazione Mulazzano, Via Selve.

Trattasi di podere agricolo diviso in più appezzamenti di terreno per lo più a destinazione seminativo/seminativo arboreo.

Sviluppa una Superficie catastale complessiva di **mq 45.411**.

Identificato in Catasto:

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 44** qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale 224 mq, reddito agrario: € 1,21, reddito dominicale: € 1,10.
Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);
Coerenze: Fg. 22 p.lle 200, 207 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto;
- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 45** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2.128 mq, reddito agrario: € 12,09, reddito dominicale: € 10,44.
Derivante da: Impianto meccanografico del 21/01/1976;
Coerenze: Fg. 22 p.lle 205 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto;
- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 201**
 - **AA**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2.700 mq, reddito agrario: € 15,34, reddito dominicale: € 13,25.
 - **AB** qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale 1.720 mq, reddito agrario: € 9,33, reddito dominicale: € 8,44.Derivante da: Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. RM0035552 in atti dal 07/03/2007 _ Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 1954.1/2007);
Coerenze: Fg. 22 p.lle 200, 212, 202 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto;

Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 205** qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale 11.502 mq, reddito agrario: € 62,37, reddito dominicale: € 56,43.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 22 p.lle 46, 198, 204, 42, 45 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 207** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 586 mq, reddito agrario: € 3,33, reddito dominicale: € 2,88.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 22 p.lle 47, 211, 210, 208, 44 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 209** qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 1.840 mq, reddito agrario: € 1,24, reddito dominicale: € 3,33.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 22 p.lle 47, 214 e 211, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 210** qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 80 mq, reddito agrario: € 0,05, reddito dominicale: € 0,14.

Derivanti da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 22 p.lle 207 e 211, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 212** qualità Pascolo, classe U, superficie catastale 294 mq, reddito agrario: € 0,20, reddito dominicale: € 0,53.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 22 p.lle 201, 211, 43, 112, 114, 160 e 213, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 22 mappale 214** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3.297 mq, reddito agrario: € 18,73, reddito dominicale: € 16,18.

Derivante: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 22 p.lle 209, 49, 215 e fosso Broccoli, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 23 p.lle 3** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale: 2.822 mq, reddito agrario: € 16,03, reddito dominicale: € 13,85.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 23 p.lle 202, 177, 179, 173 e fosso salvo altri e come diversi in fatto;

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 23 p.lla 169** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale: 66 mq, reddito agrario: € 0,37, reddito dominicale: € 0,32.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 23 p.lle 171, 315 e 177, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 23 p.lla 170** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale: 240 mq, reddito agrario: € 1,36, reddito dominicale: € 1,18.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 23 p.lla 171, 176, 315 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 23 p.lla 173**

- **AA**, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale: 8.500 mq, reddito agrario: € 48,29, reddito dominicale: € 41,70.

- **AB**, qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale: 2.928 mq, reddito agrario: € 15,88, reddito dominicale: € 14,37,

Derivante da: Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. RN0035577 in atti dal 07/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 1977.1/2007);

Coerenze: Fg. 23 p.lle 174, 202, 3, 4, 180 e fosso salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 23 p.lla 176** qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale: 174 mq, reddito agrario: € 0,94, reddito dominicale: € 0,85.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 23 p.lle 2, 202, 170 e Via Selve, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 23 p.lla 177** qualità Seminativo Arboreo, classe 3, superficie catastale: 360 mq, reddito agrario: € 1,95, reddito dominicale: € 1,77.

Derivante da: Frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 1581);

Coerenze: Fg. 23 p.lle 3, 202, 169 e 178, salvo altri e come diversi in fatto;

- Terreni: Comune di Coriano, **Foglio 23 p.lla 180**

- **AA** qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale: 5.000 mq, reddito agrario: € 28,41, reddito dominicale: € 24,53

- **AB** qualità Seminativo Arboreo, classe 4, superficie catastale: 950 mq, reddito agrario: € 5,15, reddito dominicale: € 4,66.

Derivanti da: Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n.

Esecuzione Forzata N. 000119/2018
Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro
RN0035580 in atti dal 07/03/2007 _ Trasmissione dati ai sensi del
Decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 1979.1/2007).
Coerenze: Fg 23 p.lle 173, 174, 181, 157, 57 e 4 salvo altri e come
diversi in fatto;

Nota: i confini e la consistenza del corpo C, che risulta privo di recinzioni, non sono stati verificati. E' stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica. Ai fini della valutazione sarà assunta la superficie catastale.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 22/05/2019.

Quanto al quesito 1, di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 56 Cpc è risultata completa ed idonea.
Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:
- le visure aggiornate, gli estratti di mappa e la planimetria del Fg. 22 p.lla 199 (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: Dagli estratti l'esecutata risulta coniugata in regime di comunione. Si evidenzia però che il coniuge è deceduto in data 10/02/2011_vedi denuncia di successione allegata al n. 3.
(Estratto di Nascita, Certificato di Residenza e Estratto per Riassunto di Atto di Matrimonio sono allegati al n. 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole, i principali centri limitrofi sono Rimini, Repubblica di San Marino, le attrazioni storiche presenti sono: Musei della Città di San Marino.
Collegamenti pubblici (km): Aeroporto (15,00), ferrovia (15,00), autostrada (12,00), autobus (1,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 22/05/2019, i corpi A, B e C risultavano nella disponibilità dell'esecutata.

Note: Nelle date del 12/03/2019 e 23/08/2019 lo scrivente inoltrava richieste all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto. Ad oggi, tali informazioni non sono pervenute allo scrivente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

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:

Servitù perpetua di passo carrabile e pedonale della larghezza di ml 4 a carico del terreno distinto al Foglio 22, mappale 46, per accedere dalla Via Selve agli immobili distinti in Catasto al Foglio 22 mappali 198 e 199, di cui all'atto di divisione **trascritto a Rimini in data 05/06/1981 ai Rep. 3535_Reg. 4291;**

Servitù di Elettrodotto a favore di **ENEL** a carico del terreno distinto al Foglio 22, mappale 46, costituita con atto del Notaio Zaccarini in data 30/03/1972 al rep. 16.316, **trascritto a Forlì in data 24/05/1972 all'art. 5.267;**

Atto unilaterale d'obbligo gravante sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Coriano al 23 p.lle 171, 172, 175, 4 182, Fg. 22 p.lle 198, 199, 200, 204, 206, 208, 211, 215, Fg. 12 p.lle 137, 145, 132 della superficie di ha 4.65.23, a favore di **COMUNE DI CORIANO** a firma del Notaio Franciosi, in data 13/12/1982 al rep. 11.069, **trascritto a Rimini in data 07/01/1983 ai Rep. 97_Reg. 116.**

Nb: In data 15/06/1982 la Sig.ra inoltrava al Comune di Coriano, domanda di concessione edilizia per la costruzione di una casa rurale. In data 12/12/1982 il Comune di Coriano notificava l'esito favorevole alla domanda precisando che:

" ... Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di atti unilaterali d'obbligo relativamente all'osservanza dei vincoli di destinazione d'uso nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio e all'osservanza del piano aziendale intraziendale di sviluppo agricolo (P.S.A.) ... " Quanto sopra premesso, con tale atto unilaterale d'obbligo la Sig.ra si obbliga "... A rispettare ed attuare il P.S.A. nei termini e nelle modalità da questo previste, da atto all'inosservanza della realizzazione del P.S.A. nei termini prestabiliti e negli impegni assunti in parte o del tutto, gli edifici eventualmente realizzati sono considerati non conformi al progetto approvato e pertanto son considerati abusivi. (...) A rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio da realizzare e le destinazioni d'uso relative, così come indicato negli elaborati di progetto che fanno parte integrante della domanda di concessione (...) A mantenere la destinazione d'uso del fabbricato colonico (...) A rispettare anche in caso di frazionamento il vincolo di inedificabilità offerente l'intera superficie del fondo, dando atto che la superficie medesima è stata interamente utilizzata ai fini dell'insediamento da autorizzazione con la concessione richiesta. Da atto pertanto che tutte le possibilità edificatorie del fondo sono state realizzate e che, comunque esse non potranno essere suscettibili in futuro di ulteriore utilizzazione (...) ".

Atto unilaterale d'obbligo gravante sugli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Coriano al 12 p.lle 137 e 145, Fg. 22 p.lle 199, 200, 208, 211, 215, Fg. 23 p.lle 4, 171, 175, 182, 201, 202, e 203 della superficie di ha 4.34.83, a favore di **COMUNE DI CORIANO** a firma del Notaio Alberto Ricci in data 15/02/1993 ai rep. **186.239, trascritto a Rimini in data 20/02/1993 all'art. 1108.**

In data 07/05/1992 la Sig.ra inoltrava al Comune di Coriano, domanda di concessione edilizia (prot 5256) per la costruzione di deposito agricolo e realizzazione di recinzione in rete metallica e cancello in ferro zincato. In data 16/12/1992, al prot. 15813, il Comune di Coriano notificava esito favorevole alla domanda precisando che “...*Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di Atto unilaterale d'obbligo relativamente all'osservanza dei vincoli di destinazione d'uso nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio ...*” Pertanto, con tale atto, la Sig.ra si obbliga “ ... 1) *A rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio da realizzare e le destinazioni d'uso relative così come indicato negli elaborati di progetto che fanno parte integrante della domanda di concessione (...)* 2) *A mantenere la destinazione d'uso del fabbricato colonico indicato nel progetto (...)* 3) *A rispettare il vincolo per sé e per i suoi aventi causa (art. 9.05 punto 5 del P.R.G.) di non vendere o affittare a terzi nessuna unità immobiliare così come realizzata per un periodo di almeno 10 anni dalla data di rilascio della concessione (...)* 4) *A rispettare anche in caso di frazionamento il vincolo di inedificabilità offerente l'intera superficie del fondo, dando atto che la superficie medesima è stata interamente utilizzata ai fini dell'insediamento da autorizzazione con la concessione richiesta. Ha dato atto pertanto che tutte le possibilità edificatorie del fondo sono state realizzate e che, comunque esse non potranno essere suscettibili in futuro di ulteriore utilizzazione (...)* ... ”

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 volontaria (Perenta) derivante da garanzia di mutuo fondiario, a favore di **Istituto Regionale credito agrario per l'Emilia-Romagna** contro, iscritta a Rimini in data 18/04/1986 ai Rep. **441_Reg. 3059.**

Importo ipoteca: £ 40.000.000

Importo capitale: £ 20.000.000

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Coriano al Fg. 22 p.lle 199 ed altri.

NB: si evidenzia che a margine di tale ipoteca è stato trascritto Annotamento n. 805 del 21/08/1992 di restrizione beni, in forza del quale è stato stralciato l'appezzamento di terreno posto nel Comune di Coriano, distinto al Catasto Terreni al Fg. 22 p.lle 198-204 e 206 di complessivi mq 3.040.

Iscrizione volontaria (Cancellata) **iscritta a Rimini in data 20/07/1994 ai Rep. 1149_Reg. 5793. Cancellata con annotamento n. 3254 del 18/10/2006.**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da costituzione di ipoteca, a favore di **Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino S.p.A.** contro, atto estero depositato del Notaio Rossi Luisa in data 14/12/2006 ai Rep. 17332/4733, **iscritta a Rimini in data 15/12/2006 ai Rep. 5413_Reg. 23671.**

Importo ipoteca: € 385.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Coriano al Fg. 22 p.lle 44, 45, 46, 201, 205, 207, 209, 210, 212, 214, 169, 170, 173, 176, 177 e 180 e Fg. 23 p.la 3.

NB: alla sezione D della presente nota di iscrizione, viene precisato:

“Atto ricevuto dal Dott. Davide Zanotti, Notaio Pubblico in San Marino, in data 15 novembre 2006, rep. 788, in termini per la registrazione. (...) Nel contratto sopra citato la Sig.ra interveniva per impegnarsi a sottoscrivere atto di ipoteca volontaria, quale terza datrice di ipoteca, a favore della Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino S.p.A. e a garanzia del debito contratto dalla ”.

Segue **ISCRIZIONE presentata il 28/06/2018 Servizio di P.I. di RIMINI ai Rep. 1486_Reg. 8209** la quale, alla sezione D, specifica: *“... Atto portante costituzione di ipoteca ricevuto dal Dott. Davide Zanotti, Notaio Pubblico in San Marino, in data 15 novembre 2006, rep. 788, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pesaro il 21 dicembre 2006 al n. 2639/1. La presente nota di iscrizione viene presentata in rettifica della precedente eseguita in data 15 novembre 2006 all'art. 5413, in quanto le particelle 169, 170, 173, 176, 177 e 180 erano state erroneamente indicate con il Foglio 22 anziché l'esatto Foglio 23”.*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da costituzione di ipoteca, a favore di **Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino S.p.A.** contro, atto estero depositato del Notaio Rossi Luisa in data 14/12/2006 ai Rep. 17332/4733, **iscritta a Rimini in data 15/12/2006 ai Rep. 5414_Reg. 23672.**

Importo ipoteca: € 110.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Coriano al Fg. 22 p.lle 44, 45, 46, 201, 205, 207, 209, 210, 212, 214, 169, 170, 173, 176, 177 e 180 e Fg. 23 p.la 3.

Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro

NB: alla sezione D della presente nota di iscrizione, viene precisato:

“Atto ricevuto dal Dott. Davide Zanotti, Notaio in San Marino, in data 15 Novembre 2006 Rep. N. 790, in termini per la registrazione. (...) Nel contratto sopra citato la Sig.ra interveniva per impegnarsi a sottoscrivere atti di ipoteca volontaria, quale terza datrice di ipoteca, a favore della Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino S.p.A. e a garanzia del debito contratto dalla Si precisa che con atto Notaio Zanotti (RSM) Rep. N. 788 del 15 novembre 2006 la Sig.ra ha costituito ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino S.p.A., sugli stessi beni immobili, che verrà iscritta in primo grado rispetto a quella oggetto del presente atto. ...”.

Segue **ISCRIZIONE** presentata il **28/06/2018** Servizio di P.I. di **RIMINI** ai **Rep. 1487_Reg. 8210** la quale, alla sezione D, specifica: *“... Atto portante costituzione di ipoteca, ricevuto dal Dott. Davide Zanotti, Notaio in San Marino, in data 15 novembre 2006 Rep. Nn. 790, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pesaro il 21 dicembre 2006 al n. 2639/1. La presente nota di iscrizione viene presentata in rettifica della precedente eseguita in data 15 dicembre 2006 all'art. 5414, in quanto le particelle 169, 170, 173, 176, 177, 180 erano state erroneamente indicate con il Foglio 22 anziché l'esatto Foglio 23...”.*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore dicontro, a firma del Tribunale di Rimini in data 27/03/2004 ai Rep. 525/2004, **iscritta a Rimini in data 19/01/2010 ai Rep. 151_Reg. 824.**

Importo Ipoteca: € 35.000,00

Importo capitale: € 24.988,05

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati Comune di Coriano al Fg. 22 p.lla 199 e catasto Terreni Fg. 22 p.lle 44, 45, 46, 201, 205, 207, 209, 210, 212, 214, Fg. 23 p.lle 3, 169, 170, 173, 176, 177 e 180.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da costituzione di ipoteca volontaria, a favore di **Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino S.p.A.** contro (quale terzo datore di ipoteca) e (quale debitore non datore), atto estero depositato dal Notaio Rossi Luisa in data 22/06/2011 ai Rep. 23384/8449, **iscritta in data 24/06/2011 ai Rep. 2180_Reg. 9360.**

Importo ipoteca: € 65.000,00

Importo capitale: € 50.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano al Fg. 22 p.lla 199, Catasto Terreni al Fg. 22 p.lle 199, 44, 45, 46, 201, 205, 207, 209, 210, 212, 214 e Fg. 23 p.lle 3, 169, 170, 173, 176, 177 e 180.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da costituzione di ipoteca volontaria, a favore di **Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino S.p.A.** contro (quale terzo datore di ipoteca) e (Quale debitore non datore), atto estero depositato dal Notaio Rossi Luisa in data 22/06/2011 ai Rep. 23384/8449, **iscritta a Rimini in data 24/06/2011 ai Rep. 2181_Reg. 9361.**

Importo ipoteca: € 195.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano al Fg. 22 p.lla 199 e Catasto Terreni Fg. 22 p.lle 44, 45, 46, 201, 205, 207, 209, 210, 212, 214, 199, Fg. 23 p.lle 3, 169, 170, 173, 176, 177 e 180.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.p.A.** contro, a firma del Tribunale di Rimini in data 03/04/2017 ai Rep. 605, **iscritta a Rimini in data 31/10/2017 ai Rep. 2557_Reg. 14243.**

Importo ipoteca: € 25.000,00

Importo capitale: € 14.782,43

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano al Fg. 22 p.lla 199, Catasto Terreni Fg. 22 p.lle 44, 45, 46, 201 AA, 201 AB, 205, 207, 209, 210, 212, 214, 199 Fg. 23 p.lla 3, 169, 170, 173 AA, 173 AB, 176, 177, 180 AA e 180 AB, oltre ad altro.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento (Estinto) derivante da Atto esecutivo e/o cautelare a favore dicontro, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 17/06/2011 ai Rep. 2179, **trascritto a Rimini in data 22/07/2011 ai Rep. 6248_Reg. 10966.**

Tale pignoramento gravava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano al Fg. 22 p.lla 199, Catasto Terreni al Fg. 22 p.lle 44, 45, 46, 201, 205, 207, 209, 210, 212, 214, Fg. 23 p.lle 3, 169, 170, 173, 176, 177 e 180.

Con Verbale di Udienza del 21/06/2013, il Tribunale di Rimini dichiarava estinta la procedura esecutiva RGE 169/2011, ordinando la **cancellazione del pignoramento** di cui alla nota di trascrizione avente data 22 luglio 2011.

Pignoramento derivante da Atto esecutivo e/o cautelare a favore di **Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.p.A.** contro, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 16/05/2018 ai Rep. 1439, **trascritto a Rimini in data 31/05/2018 ai Rep. 4357_Reg. 6747.**

Tale pignoramento grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano, al Fg. 22 p.la 199, Catasto Terreni Fg. 22 p.la 44, 45, 46, 201, 205, 207, 209, 210, 212, 214 e 199, Fg. 23 p.lle 3, 169, 170, 173, 176, 177 e 180, oltre ad altro.

Alla sezione D della presente nota di trascrizione viene precisato:

“... Il pignoramento risulta esteso, oltre che sugli immobili descritti al quadro B della presente nota, pure sulle loro adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti eventualmente non ancora censiti e su tutto quanto possa costituire oggetto del pignoramento medesimo ...”.

12

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione e delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.151,00 di cui € 1.351,00 per i diritti e imposte e € 1.800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria perenta	€ 20 658,28		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 385 000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 110 000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 35 000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 65 000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 195 000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 25 000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1 351,00
Onorari	n. formalità	9	€ 200,00	€ 1 800,00
TOTALE GENERALE				€ 3 151,00

Si precisa che detto importo verrà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle su indicazioni formalità. L'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 21/05/2019, è allegato al n. 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Corpo A. e Corpo B.

Si evidenzia che gli immobili oggetto di pignoramento, ad oggi, versano in condizioni di abbandono e degrado (unità collabenti).

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Coriano per l'immobile di cui al corpo A (Magazzino) non sono state reperite pratiche edilizie, in quanto trattasi di immobile ante '67. L'immobile, tuttavia risulta regolarmente accatastato.

Per gli immobili di cui al Corpo B (Fabbricato Rurale e accessori) è depositata agli atti una pratica edilizia che legittima tali strutture,

precisamente: Condonò edilizio con sanatoria n. 693/1986.

Durante l'accesso eseguito in data 22/05/2019, non è stato possibile accedere all'interno delle costruzioni in quanto pericolanti. I rilievi sono consistiti nel tracciamento della sagoma esterna/ingombro massimo, il quale è risultato pressoché conforme.

Ai fini della stima sono state computate le superfici rilevate e/o legittimate.

4.3.2. Conformità catastale:

Il fabbricato di cui al Corpo A risulta accatastato e regolarmente rappresentato in mappa.

Il "Fabbricato Rurale" di cui al Corpo B è regolarmente rappresentato in mappa.

I confini e la consistenza del corpo C, che risulta privo di recinzioni, non sono stati verificati. E' stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica. Ai fini della valutazione sarà assunta la superficie catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente in data 11/06/2019 protocollata al n. PG/2019/0530872 (che si allega al n. 5), si riporta a stralcio quanto emerge nel documento rilasciato in data 26/06/2019 dal Servizio Territoriale Agricoltura, Caccia e Pesca di Rimini _ Regione Emilia – Romagna: "...

1. *Presso l'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole i terreni risultano di proprietà della Sig.ra e non risultano in essere contratti di affitti o altro;*
2. *Presso i sistemi informatici di gestione domande AGREA (S.I.A.G. e S.O.P.) non risultano in essere domande di impiego o pagamento relative ad alcuna Misura del vigente Piano di Sviluppo Rurale. Risulta inoltre che la Sig.ra abbia presentato ad AGREA solo pratiche per la domanda unica (PAC);*
3. *Presso gli archivi del Servizio non risulta esser stato rilasciato nessun certificati di Imprenditore Agricolo Professionale da cui desumere un eventuale vincolo abitativo o inalienabilità dei beni oggetto di esecuzione;*
4. *Presso l'UNA (Utenti Motori Agricoli) la posizione della Sig.ra risulta non attiva dal 2017 e l'ultima assegnazione di gasolio ad accisa agevolata è avvenuta nel 2016;*
5. *Presso l'ufficio Vitivinicolo le superficie condotte non sono interessate da superfici vitate, è risulta alcun accesso ad aiuto dell'OCM vitivinicola (ristrutturazione vigneti, premi per estirpazione);*
6. *Non risultano infine concessi contributi in merito a danni da fauna selvatica, interventi di prevenzione per danni da fauna selvatica, interventi di miglioramento ambientale, aiuti nel settore della tartuficoltura ...".*

Si evidenzia inoltre che, a seguito della richiesta formulata dallo scrivente in data 10/06/2019, ad AGREA – Emilia Romagna, è pervenuto un elenco nel quale compaiono tutte le particelle che sono state richieste a premio in domande presentate dal 2006 ad oggi (allegato n. 5).

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:****CORPO A.**

..... (1/1): proprietaria **dal 23/03/2009 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma del notaio Ecuba Francesca in data 23/03/2009 ai Rep. 74178/18657, **trascritto a Rimini in data 07/04/2009 ai Rep. 3756_Reg. 6320.**

Con tale atto " vende a che accetta ed acquista la piena proprietà del fabbricato ad uso magazzino elevantesi su un unico piano sito in Comune di Coriano, Frazione Mulazzano, alla catastale Via Selve SNC, edificato su sottostante e circostante area pertinenziale della superficie catastale di mq 62 distinta al N.C.T. di Coriano al foglio 22, mappale 199, a. 00 ca. 62, ENTE URBANO. Il fabbricato ad uso magazzino in oggetto risulta distinto al N.C.E.U. di Coriano al foglio 22, mappale 199, via Selve SNC, PT, cat C/2, cl. I, cons. 40 mq, sup. cat. 44 mq, R.C.T Euro 101,23. (...) La parte acquirente consegue, alla data odierna, il possesso dell'immobile suddescritto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con gli inerenti diritti, accessioni, accessori, pertinenze, servitù (se esistenti e legalmente costituite) nulla escluso o eccettuato, con particolare riferimento alla servitù perpetua di passo carrabile e pedonale della larghezza di ml. 4 a carico del terreno distinto in Catasto al foglio 22, mappale 46 per accedere dalla Via Selve, già Strada Vicinale Delle Selve, agli immobili distinti in Catasto al Foglio 22 mappali 198 e 199 (quest'ultimo oggetto del presente atto), di cui all'atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini in data 5 Giugno 1981 all'art. 3535. La parte alienante, volendo in difetto rispondere dell'evizione e molestie, presta le garanzie di legge e dichiara che l'immobile suddescritto è libero da oneri, vincoli, diritti di prelazione, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che possano diminuirne la piena proprietà e disponibilità, eccetto:

- l'atto unilaterale d'obbligo a favore del COMUNE DI CORIANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini in data 7 Gennaio 1983 all'art. 97;

- l'atto unilaterale d'obbligo a favore del COMUNE DI CORIANO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini in data 20 Febbraio 1993 all'art. 1108 (...) Il Sig. è intervenuto al presente atto quale coniuge in regime di comunione legale dei beni di: entrambi i coniugi in proposito, dichiarano che il presente acquisto costituisce un bene personale di ex art. 179 C.C. lettera F). ...".

CORPO B. e CORPO C.

..... (1/1): proprietaria **da data anteriore al ventennio (19/06/1989) ad oggi** in forza di atto di donazione a firma del Notaio Gian Marco Marcucci in data 19/06/1989 al Rep. 188, depositato agli atti dal Notaio Umberto Zio in data 07/09/1989 ai Rep. 39166, **trascritto a Rimini in data 03/10/1989 ai Rep. 5676_Reg. 7697.**

Con tale atto, come precisa " ... si è rettificato il rogito del suddetto Notaio Rep.

Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro

N. 83 del 19/06/1987, registrato a Rimini il 17/07/1987 al n. 63 Serie III, trascritto a Rimini il 05/09/1987 art. 4872, in base al quale ha donato alla figlia, terreni siti in Comune di Coriano descritti nel suddetto atto con dati catastali riportati erroneamente. I su costituiti, quindi, hanno inteso rettificare detti errori ed hanno dichiarato che l'indicazione esatta dei dati catastali che identificano i terreni donati da alla figlia è la seguente:

- terreni con sovrastante casa colonica, siti in Comune di Coriano, frazione Mulazzano, Via Selve n. 104, distinti in Catasto Rustico partite n. 5965 e 2254, al Foglio 23 con i numeri: - 169 (...), 170 (...), 173 (...), 176 (...), 177 (...), 180 (...); Fg. 22 particelle n.i: - 44 (...), 45 (...), 46 (...), 201 (...), 205 (...), 207 (...), 209 (...), 210 (...), 212 (...), 214 (...); Fg. 23 particella n. 3 ...".

6.2 Precedenti proprietari:

CORPO A.

..... (1/1): proprietaria dal 24/03/1982 al 23/03/2009 in forza di atto di donazione a firma del notaio Francesco Ciacci in data 24/03/1982 al Rep. 1424, depositato agli atti dal notaio Rosa Menale in data 18/05/1982 ai Rep. 31817/3398, trascritto a Rimini in data 27/05/1982 all'art. 2787.

Con tale atto "... .., per cosa sua, dona in favore della moglie che a tal titolo accetta:

- terreno agricolo diviso in più appezzamenti con relativi fabbricati rurali in parte ad uso deposito attrezzi, sito in Comune di Coriano frazione Mulazzano Via Selve n. 104, distinto al Catasto Rustico di detto Comune alla partita 2254
- Foglio 23 particelle (...);
- Foglio 22 particelle nn. 198 – 199 (derivate dall'originaria e maggiore n. 46) ... (oltre ad altro)."

CORPO B e CORPO C

..... (1/1): proprietario dal 07/05/1981 al 19/06/1989 in forza di atto di divisione a firma del notaio Sebastiano Ciacci in data 07/05/1981 al Rep. 223.079/25.125, trascritto a Rimini in data 05/06/1981 (Variata il 25/09/2009) ai Rep. 3535 Reg. 4291.

Trattasi di atto di divisione a favore e contro i Sigg.ri, e

Con tale atto "... hanno premesso i suddetti signori di essere comproprietari in parti uguali indivise di: - fondo rustico con fabbricato rurale in pessime condizioni sito in Comune di Coriano, frazione Mulazzano, Via Selve n. 104 – distinto in Catasto Rustico alla partita 2254 Fg. 12 particelle n.ri. 137 – 145 – Fg. 22 particelle n.ri 44 – 45 – 46 – 47 – 48 - 49 – Fg. 23 particelle n.ri 1 – 2 – 3 – 4 – della superficie complessiva di ett. 13.95.53, reddito dom. £ 6.945,59 Agrario £ 2.736,51 - pervenuto con atto di acquisto ricevuto dal Notaio Ciacci Dr. Sebastiano di Rimini in data 26/07/1958, Rep. N.ro 24402/6.014, trascritto a Forlì il 21/08/1958 all'art. 5.714 – per il quale sono venuti nella determinazione

Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro

di uscire dallo stato di comproprietà indivisa avendolo valutato di comune accordo - £ 150.000.000 (centocinquanta milioni) – ed a tale scopo con il detto atto ne sono addivenuti alla divisione, assegnando ed accettandole quote come segue:

- 1A quota: al signor, gli altri condividenti hanno assegnato (...);

- 2A quota: al signor, gli altri condividenti hanno assegnato (...);

- 3A quota: al signor, gli altri condividenti hanno assegnato la seguente porzione di immobile che esso ha accettato a titolo di divisione irrevocabile ed a tacitazione dei suoi diritti sul sopradescritto patrimonio:

- Terreno agricolo diviso in più appezzamenti con porzione di fabbricato rurale e corte sito come sopra in Comune di Coriano, frazione Mulazzano, Via Selve n. 104 – Distinto in Catasto Rustico alla partita di cui sopra – Foglio 23 particelle n.ri: 169 – 170 (derivate per fraz.to dall'intero n.1) – 173 – 176 – 177 (derivate per fraz.to dell'intero n. 2) – 3 – (derivata per fraz.to dell'intero n. 3) – 180 (derivata per fraz.to dall'intero 4) – Foglio 22 particelle n.ri: 46 (derivata per fraz.to dall'intero n. 46 – porzione di fabbricato rurale e corte) – 44 – 201 – 205 (derivate per fraz.to dall'intero n. 44) – 207 (derivata per fraz.to dall'intero n. 47) – 209 - 210 - 212 (derivate per fraz.to dall'intero n. 48) – 214 (derivata per fraz.to dall'intero 49) – 45 – della superficie complessiva di ha 4.65.17 – confinante il tutto con: Strada Vicinale delle Selve, Rio della Roncona, Fosso della Martella, Fosso dei Broccoli,, condividenti, alvo altri ecc.

Il tutto come da tipo di Fraz.to Mod. 51 redatto dal Perito agrario, approvato dall'U.T.E. di Forlì il 02/04/1981 tipo n. 15/1981, sopra citato.

NOTE: Si evidenzia che nell'atto sono menzionate le servitù:

Servitù perpetua di passo carrabile e pedonale e la Servitù di Elettrodotto come riportato al paragrafo 4.1.1 “Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli”.

Cronistoria Catastale:

CORPO A.

Con FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1985 (n. 1581):

la p.lla 46 del Fg. 22_Fabbricato Rurale di 1.924 mq, veniva frazionata variando e/o generando:

- **Fg. 22 p.lla 199_Fabbricato Rurale di 62 mq;**
- **Fg. 22 p.lla 46_Fabbricato Rurale di 1.106 mq;**
- **Fg. 22 p.lla 197 di 330 mq;**
- **Fg. 22 p.lla 198 di 426 mq.**

Con TIPO MAPPALE del 12/06/2008, protocollo n. RN0090800 (n. 90800.1/2008):
viene costituita la p.lla 199 del Fg. 22 _ENTE URBANO di mq 62.

Con COSTITUZIONE del 07/07/2008, protocollo n. RN102787 _ Costituzione (n. 651.1/2008): veniva costituita la p.lla 199 del Fg. 22 al Catasto Fabbricati, C/2 con consistenza di 40 mq; (segue 1. Variazione di toponomastica del 10/07/2008 protocollo n. RN0104484 in atti dal 10/07/2008, Variazione di Toponomastica n. 4748.1/2008; 2.Variazione nel Classamento del 12/05/2009 prot. n. RN0066551 in atti dal 12/05/2009; 3. Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie);

CORPO B.

Con FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1985 (n. 1581):

la p.lla 46 del Fg. 22_Fabbricato Rurale di 1.924 mq, veniva frazionata variando e generando:

- Fg. 22 p.lla 199_Fabbricato Rurale di 62 mq;
- **Fg. 22 p.lla 46_Fabbricato Rurale di 1.106 mq;**
- Fg. 22 p.lla 197 di 330 mq;
- Fg. 22 p.lla 198 di 426 mq.

Segue TABELLA DI VARIAZIONE del 12/02/1993 _Protocollo n. 00001037 in atti dal 22/05/2003 _INS. MOD. 26 (n. 76.1/1993).

CORPO C.

Limitatamente a Fg. 22 p.lla 45 di mq 2.128 _ risulta derivante da Impianto Meccanografico del 21/01/1976.

Limitatamente a:

Fg. 22 p.lle 44, 201 AA e AB, 205, 207, 209, 210, 212 e 214

Fg. 23 p.lle 3, 169, 170, 173 AA e AB, 176, 177 e 180 AA e AB

Con FRAZIONAMENTO in Atti dal 23/09/1985 (n. 1581):

- L'originaria p.lla 44 del Fg. 22, di mq 27.276, veniva frazionata generando e/o variando tra le altre:
 - **Fg. 22 p.lla 44 (224 mq);**
 - **Fg. 22 p.lla 201 (4.420 mq) ***
 - **Fg. 22 p.lla 205 (11.502 mq);**

* Con TABELLA di VARIAZIONE del 07/03/2007 Prot. RN0035552 (Trasmissione Dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1954.1/2007) la p.lla 201 del Fg. 22 di mq 4.420 veniva variata generando:

- **Fg. 22 p.lla 201 AA (2.700 mq);**
- **Fg. 22 p.lla 201 AB (1.720 mq);**

- L'originaria p.lla 47 del Fg. 22, di mq 4.646, veniva frazionata generando e/o variando tra le altre:
 - **Fg. 22 p.lla 207 (586 mq);**

Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro

- L'originaria p.lla 48 del Fg. 22, di mq 5.306, veniva frazionata generando e/o creando tra le altre:
 - **Fg. 22 p.lla 209 (1.840 mq);**
 - **Fg. 22 p.lla 210 (80 mq);**
 - **Fg. 22 p.lla 212 (294 mq);**
 - L'originaria p.lla 49 del Fg. 22 di mq 11.806, veniva frazionata generando e/o variando tra le altre:
 - **Fg. 22 p.lla 214 (3.297 mq);**
 - L'originaria p.lla 3 del Fg. 23, di mq 4.022, veniva frazionata generando e/o variando tra le altre:
 - **Fg. 23 p.lla 3 (2.822 mq);**
 - L'originaria p.lla 1 del fg. 23, di mq 7.514, veniva frazionata generando e/o variando tra le altre:
 - **Fg. 23 p.lla 169 (66 mq);**
 - **Fg. 23 p.lla 170 (240 mq);**
 - L'originaria p.lla 2 del Fg. 23, di mq 57.380, veniva frazionata generando e/o variando tra le altre:
 - **Fg. 23 p.lla 173 (11.428 mq) ****
 - **Fg. 23 p.lla 176 (174 mq);**
 - **Fg. 23 p.lla 177 (360 mq);**
- ** Con TABELLA di VARIAZIONE del 07/03/2007 Prot. RN0035552 (Trasmissione Dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1954.1/2007) la p.lla 173 del Fg. 23 di mq 11.428 veniva variata generando:**
- **Fg. 23 p.lla 173 AA (8.500 mq);**
 - **Fg. 23 p.lla 173 AB (2.928 mq);**
- L'originaria p.lla 4 del Fg. 23, di mq 17.500, veniva frazionata generando e/o variando tra le altre:
 - **Fg. 23 p.lla 180 (5.950 mq) *****
- *** Con TABELLA di VARIAZIONE del 07/03/2007 Prot. RN0035552 (Trasmissione Dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006 (n. 1954.1/2007) la p.lla 180 del Fg. 23 di mq 5.950 veniva variata generando:**
- **Fg. 23 p.lla 180 AA (500 mq);**
 - **Fg. 23 p.lla 180 AB (950 mq);**

7. PRATICHE EDILIZIE:**CORPO B.**

Sanatoria n. 693 del 1986: domanda presentata dal Sig.
in data 02/05/1986 al Prot. 4227, per sanatoria di opere abusive realizzate sull'area identificata al Catasto Terreni al Fg. 22 p.lla 46, nell'ambito di un fabbricato adibito ad Abitazione Colonica e Accessori agricoli. Concessione in Sanatoria rilasciata in data 13/11/2003 per la costruzione di n. 2 fabbricati e modifiche estetiche.

19

Descrizione Magazzino con corte di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino con corte pertinenziale, sito in Coriano (Rimini), frazione Mulazzano, Via Selve.

Trattasi di magazzino, ora unità collabente, con piccola corte esclusiva non delimitata da recinzioni. Tale magazzino risulta in adiacenza al fabbricato (accessori agricoli) di cui al corpo B.

L'accesso dalla Via Selve è garantito da una servitù di passaggio perpetua di "passo carrabile e pedonale" della larghezza di ml 4 a carico del terreno distinto al Foglio 22, mappale 46 (vedi paragrafo 4.1.1).

Destinazione urbanistica:

Come da CDU protocollato al n. 2019/0012387, fornito dal Comune di Coriano in data 11/06/2019, gli immobili distinti in Catasto al Fg. 22 p.lla 199 ricadono all'interno delle seguenti zone del PRG _ Vigente in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 23/02/2015 e rev. 2016 delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 06/04/2019:

- **"T.n.U. = Territorio non urbanizzato"** disciplinato da:
 - **Art. 61** - Norme di carattere generale per le zone omogenee E;
 - **Art. 65** - Zone E2 zone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario;
 - **Art. 91** - Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale;
 - **Art. 60 bis** - Edifici Residenziali in contesto Rurale;
 - **Art. 87** - Corso d'acqua;
 - **Art. 92** - Sistema dei Crinali;
 - **Art. 108** - Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta, altissima e media tensione di tipo aereo;
 - **Art. 93** - Aree soggette a vincolo idrogeologico;
 - **Art. 94** - Assetto Geomorfologico (aree potenzialmente instabili, depositi di versante da verificare);
- **Legge Regionale 21 Dicembre 2017, n. 24 "Disciplina Regionale sulla Tutale e l'uso del Territorio" e con riferimento anche agli art.li 3, 4, 5, 6, 32;**
- **Aree soggette a Vincolo Aereoportuale** ex art. 707 del Codice della Navigazione – Aeroporto Internazionale di Rimini e San Marino. Pubblicazione B.U.R. Emilia Romagna del 21/02/2018;
- **Aree sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi dell'art. 142 del D.LGS. n. 42 del 2004;
- **Zona sismica di 2° grado;**

In tale documento vengono riportate, inoltre, le seguenti note:

1. *La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere premessa o dichiarata se si verificano tutte le seguenti condizioni:*
 - *che il progetto sia conforme alle funzioni, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni, ai vincoli previsti dal PRG (anche se non richiamati nel presente certificato), al Regolamento Edilizio e alle norme sovraordinate;*
 - *che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'Art. 18 del PRG;*
2. ...".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale lorda	44,00	1,00	44,00
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	18,00	0,10	1,80
	Sup. reale lorda	62,00		45,80

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Non rilevabili;

Strutture verticali:

Materiale: muratura in mattoni, condizioni: scarse-pericolante.

Copertura:

Tipologia: a falda, materiale: coppi in laterizio, condizioni: scarse-pericolante;

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

PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Magazzino	40,00	2,65 < 3,40	Nord-Sud	Precarie
SUPERFICIE TOTALE	40,00			

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

Descrizione **Abitazione colonica e accessori agricoli** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato Rurale - Abitazione colonica con accessori agricoli, sito in Coriano (Rimini) frazione Mulazzano, Via Selve n. 59.

Trattasi di fabbricato rurale disposto su due livelli fuori terra (fabbricato principale), ora unità collabente. Al piano terra, presenta due locali cantina, un deposito attrezzi agricoli e un piccolo ripostiglio. Al piano primo vi sono una cucina, un ripostiglio ed una camera. Completa la proprietà un fabbricato scorporato (accessori agricoli) per le attività agricole, costituito da due piccoli ripostigli, un vano destinato al deposito macchine agricole e due vani deposito, anch'esso in stato di abbandono e in parte crollato. Tale fabbricato risulta in adiacenza al magazzino di cui al corpo A.

Si evidenzia che sulla corte pertinenziale grava una servitù di passaggio perpetua di "passo carrabile e pedonale" della larghezza di ml 4 a favore del terreno distinto al Foglio 22, mappale 198 e 199 (vedi paragrafo 4.1.1).

Destinazione urbanistica:

Come da CDU protocollato al n. 2019/0012387, fornito dal Comune di Coriano in data 11/06/2019, l'immobile distinto in Catasto al Fg. 22 p.lla 46 ricade all'interno delle seguenti zone del PRG _ Vigente in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 23/02/2015 e rev. 2016 delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 06/04/2019:

- **“T.n.U. = Territorio non urbanizzato”** disciplinato da:
 - **Art. 61** - Norme di carattere generale per le zone omogenee E;
 - **Art. 65** - Zone E2 zone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario;
 - **Art. 91** - Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale;
 - **Art. 60 bis** - Edifici Residenziali in contesto Rurale;
 - **Art. 87** - Corso d'acqua;
 - **Art. 92** - Sistema dei Crinali;
 - **Art. 108** - Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta, altissima e media tensione di tipo aereo;
 - **Art. 94** - Assetto Geomorfologico (aree potenzialmente instabili, depositi di versante da verificare);
- **Legge Regionale 21 Dicembre 2017, n. 24 “Disciplina Regionale sulla Tutela e l'uso del Territorio” e con riferimento anche agli art.li 3, 4, 5, 6, 32;**
- **Aree soggette a Vincolo Aereoportuale** ex art. 707 del Codice della Navigazione – Aeroporto Internazionale di Rimini e San Marino. Pubblicazione B.U.R. Emilia Romagna del 21/02/2018;
- **Aree sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi dell'art. 142 del D.LGS. n. 42 del 2004;
- **Zona sismica di 2° grado;**

In tale documento vengono riportate, inoltre, le seguenti note:

3. *La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere premessa o dichiarata se si verificano tutte le seguenti condizioni:*
 - *che il progetto sia conforme alle funzioni, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni, ai vincoli previsti dal PRG (anche se non richiamati nel presente certificato), al Regolamento Edilizio e alle norme sovraordinate;*
 - *che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'Art. 18 del PRG;*
4. ...”.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra fabbricato principale: cantine e ripostigli	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
Piano terra: deposito attrezzi agricoli	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
Piano Primo fabbricato principale: abitativo	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
Accessori agr.li: locali deposito e macchine agricole	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
Corte pertinenziale con servitù di passaggio	Sup. reale lorda	830,00	0,02	16,60
Sup. equivalente				303,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Non rilevabili;

Strutture verticali:

Materiale: muratura, condizioni: precarie;

Travi:

Non rilevabili;

Solai:

Non rilevabili;

Scale:

Tipologia: a rampa unica, materiale: muratura, ubicazione: esterna, condizioni: precarie;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello:

Assente.

Infissi esterni:

Tipologia: ante a battente, materiale: Legno e vetro singolo protezione: tapparelle in pvc, condizioni: insufficienti;

Infissi interni:

Non rilevabili;

Pavim. Interna:

Non rilevabile;

Portone di ingresso PT:

Serranda basculante;

Portone di ingresso PI:

Doppia anta a battente in legno e vetro singolo protezione doppio infisso in alluminio e vetro.

Impianti:

Citofonico:

Assente;

Termico:

Non rilevabile.

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

PIANO TERRA_Fabbricato Principale	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Cantina 1	30,84	2,87	Est	Precarie
Cantina 2	29,23	2,87	Sud-Est	Precarie
Sottoscala 1	2,20	1,00		Precarie
Sottoscala 2	2,00	2,20		Precarie
PIANO TERRA Deposito Attrezzi	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Deposito attrezzi agricoli	61,74	2,35	Est	Precarie
PIANO PRIMO_Fabbricato Principale	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Cucina	21,48	3,00	Sud-Est	Precarie
Bagno	3,57	3,00	Est	Precarie
Disimpegno	3,62	3,00		Precarie
Ripostiglio	16,32	3,00	Est	Precarie
Camera	17,08	3,00	Est	Precarie
PIANO TERRA Accessori Agricoli	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Locale macchione agricole	95,37	2,70	Sud-Ovest	Precarie
Locale deposito uso agricolo 1	21,34	2,70	Sud-Ovest	Precarie
Locale deposito uso agricolo 2	22,00	2,70	Sud-Ovest	Precarie
Ripostiglio 1	8,62	2,50	Sud-Ovest	Precarie
Ripostiglio 2	6,75	1,80 < 2,50	Sud-Ovest	Precarie
SUPERFICIE TOTALE	342,16			

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

Descrizione Terreno Agricolo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Coriano (Rimini), frazione Mulazzano, Via Selve.

Trattasi di podere agricolo diviso in più appezzamenti di terreno per lo più a destinazione seminativo/seminativo arboreo.

Nello specifico i vari appezzamenti sono costituiti dalle particelle contigue che di seguito si elencano:

- 1° appezzamento _ Fg. 22 p.lle 205 e 45;
- 2° appezzamento _ Fg. 22 p.lle 201 e 212;
- 3° appezzamento _ Fg. 22 p.lle 44, 207 e 210;
- 4° appezzamento _ Fg. 22 p.lle 209 e 214;
- 5° appezzamento _ Fg. 23 p.lle 3, 169, 170, 173, 176, 177 e 180

(Rappresentazione grafica allegata al n. 4).

I terreni hanno forme geometriche generalmente regolari con orografia collinare.

La strada Via Selve suddivide il comparto nei due fogli _ Foglio 22 e Foglio 23 e permette l'accessibilità a tutti i poderi ad eccezione del 4° il quale risulta intercluso. È stata rilevata la presenza di una strada carraia d'accesso dalla Via Selve che conduce alle particelle 173 e 180 di cui al Fg. 23 (5° appezzamento). La carraia, risulta rappresentata nell'estratto di mappa, ma non sono rinvenute servitù trascritte.

Nb: Si ricorda che le particelle costituenti il compendio sono state originate a seguito frazionamento (n. 15/1981) e assegnate ai precedenti proprietari con atto di divisione (trascritto a Rimini il 05/06/1981 al Rep. 3535_Reg. 4291). L'atto di divisione esplicitava le servitù come riportato al paragrafo 4.1.1 ma non l'accessibilità a tutti i fondi.

Infine durante l'accesso eseguito in data 22/05/2019 è stata rilevata la presenza di:

- Un pozzo nella p.la 180 del Fg. 23;
- Cavi arei su pali sulle particelle 214 – 209 – 207 e 201 del Fg 22.

Destinazione urbanistica:**Limitatamente a Fg. 22 p.lle 44, 45, 201, 205, 207, 209, 210, 212 e 214:**

Come da CDU protocollato al n. 2019/0012386, fornito dal Comune di Coriano in data 11/06/2019, gli immobili di cui sopra ricadono all'interno delle seguenti zone del PRG _ Vigente in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 23/02/2015 e rev. 2016 delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 06/04/2019:

➤ **“T.n.U. = Territorio non urbanizzato”** disciplinato da:

- **Art. 61** - Norme di carattere generale per le zone omogenee E;
- **Art. 65** - Zone E2 zone agricole di tutela e ricomposizione del paesaggio agrario;
- **Art. 91** - Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale;
- **Art. 60 bis** - Edifici Residenziali in contesto Rurale;
- **Art. 87** - Corso d'acqua;
- **Art. 92** - Sistema dei Crinali;

Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. contro

- **Art. 108** - Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta, altissima e media tensione di tipo aereo;
- **Art. 94** - Assetto Geomorfologico (aree potenzialmente instabili, depositi di versante da verificare);
- **Legge Regionale 21 Dicembre 2017, n. 24 “Disciplina Regionale sulla Totale e l’uso del Territorio” e con riferimento anche agli art.li 3, 4, 5, 6, 32;**
- **Aree soggette a Vincolo Aereoportuale** ex art. 707 del Codice della Navigazione – Aeroporto Internazionale di Rimini e San Marino. Pubblicazione B.U.R. Emilia Romagna del 21/02/2018;
- **Aree sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi dell’art. 142 del D.LGS. n. 42 del 2004;
- **Zona sismica di 2° grado;**

In tale documento vengono riportate, inoltre, le seguenti note:

5. *La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia può essere premessa o dichiarata se si verificano tutte le seguenti condizioni:*
- *che il progetto sia conforme alle funzioni, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni, ai vincoli previsti dal PRG (anche se non richiamati nel presente certificato), al Regolamento Edilizio e alle norme sovraordinate;*
 - che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria, di cui all’Art. 18 del PRG; (...).”*

Limitatamente a Fg. 23 p.lle 3, 169, 170, 173, 176, 177 e 180:

Come da CDU protocollato al n. 2019/0012387, fornito dal Comune di Coriano in data 11/06/2019, gli immobili di cui sopra ricadono all’interno delle medesime zone del PRG e sono soggette ai medesimi vincoli di cui al paragrafo precedente, in aggiunta dell’**art. 93 – Aree soggetto a vincolo idrogeologico.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni agricoli	Sup. catastale	45.411,00	1,00	45.411,00
	Sup. catastale			45.411,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo. È stato tenuto conto delle seguenti variabili: ubicazione dei terreni agricoli, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza, suddivisione in diversi appezzamenti, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici, nonché lo stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati ivi presenti quali la casa colonica con accessori agricoli e il magazzino con corte, entrambe, ad oggi, in stato di avanzato degrado (unità collabenti).

Sono stati inoltre reperiti "Comparabili" relativi recenti compravendite di immobili simili posti nelle immediate vicinanze, tra le quali l'ultima trascritta nel marzo 2019.

Infine è stata considerata la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Pertanto, per quanto concerne i terreni, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene di cui si tratta, tenendo conto che la maggior parte della superficie risulta seminativo/seminativo arboreo, è stato ritenuto opportuno assumere per la stima un valore di **2,50 €/mq** di superficie catastale.

Il valore unitario utilizzato è da applicare alla superficie catastale, desunta dagli atti catastali, mq. 45.411

Per i fabbricati, invece, i quali come già ampiamente descritto, versano in stato di abbandono e risultano pericolanti, è stato ritenuto opportuno assumere per la stima un valore di **150,00 €/mq**.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, Borsino Immobiliare, FIAIP, Agenzia del loco.

8.3. Valutazione corpi

A. Magazzino con corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	44,00	€ 150,00	€ 6.600,00
Corte	1,80	€ 150,00	€ 270,00
- Valore corpo:			€ 6.870,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.870,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.870,00

B. Abitazione colonica e accessori agricoli*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano terra fabbricato principale: cantine e ripostigli	80,00	€ 150,00	€ 12.000,00
Piano terra: deposito attrezzi agricoli	65,00	€ 150,00	€ 9.750,00
Piano Primo fabbricato principale: abitativo	74,00	€ 150,00	€ 11.100,00
Accessori agr.li: locali deposito e macchine agricole	68,00	€ 150,00	€ 10.200,00
Corte pertinenziale con servitù di passaggio	16,60	€ 150,00	€ 2.490,00
- Valore corpo:			€ 45.540,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 45.540,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 45.540,00

C. Terreno agricolo*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreni agricoli	45.411,00	€ 2,50	€ 113.527,50
- Valore corpo:			€ 113.527,50
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 113.527,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 113.527,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente/superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzino con corte	45,80	€ 150,00	€ 6.870,00
B	Abitazione colonica e accessori agricoli	303,60	€ 150,00	€ 45.540,00
C	Terreno agricolo	45.411,00	€ 2,50	€ 113.527,50
				€ 165.937,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.593,75**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 149.500,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Notaio Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini