

Esecuzione Forzata

promossa da:

BCC NPLS 2020 s.r.l.

contro

XXX

N. Gen. Rep. 000123/24

(RGE 2/2025 riunita alla presente RGE 123/24)

Giudice D.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Giudiziario avv. Anna Belli

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

*In seguito all'estinzione parziale della procedura esecutiva immobiliare.
La presente perizia annulla e sostituisce quella precedentemente depositata.*

*Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDU CST74H06H274S- P.Iva 03441430406*

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

cellulare: 3288995291

email: cristian.guidi74@gmail.com

Integrazione perizia per estinzione parziale della procedura esecutiva immobiliare

In seguito alla rinuncia parziale gli atti dell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 123/2024 depositata dal legale del creditore precedente, è stato emesso decreto di estinzione parziale della procedura esecutiva immobiliare in data 08/05/2026 limitatamente ad alcune porzioni di terreno.

Si procede pertanto a depositare il presente elaborato peritale per tener conto di tale estinzione parziale.

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

Beni in Morciano di Romagna (Rimini) SP17 (via Bottrigo) snc Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile in comune di Morciano di Romagna (Rimini), posto in prossimità del confine comunale con la frazione Falda di Montefiore Conca. Il terreno forma un appezzamento costituito dalle particelle 2554 e 2555. *Si segnala che non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine, poiché esorbitanti rispetto all'incarico affidato.* La superficie catastale totale delle due particelle formanti un appezzamento unico (2254 e 2555) risulta pari a 619 m². Il terreno ricade in **Zona B4: Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente (Art. 13. –elaborato F1 delle N.T.A.), - Foglio n. 7, Mappali 2554 – 2555 e in Zona G1: spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico (Art. 32. – elaborato F1 delle N.T.A.),** (vedi CDU allegato al n 4).

A decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Il terreno risulta ubicato in zona basso-collinare.

Identificato in catasto:

- Terreni: foglio 7 mappale 2554 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 550 m², - reddito agrario: € 2,84, - reddito dominicale: € 3,69. Coerenze: particelle 2555, 2556, 2226, 88, via Bottrigo (SP17).
 - Terreni: foglio 7 mappale 2555 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 69 m², - reddito agrario: € 0,36, - reddito dominicale: € 0,46.
- Coerenze: particelle 88, 2554, strada vicinale Galla, via Bottrigo (SP17).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: la debitrice risulta aver contratto matrimonio in data 18 agosto 1979. Con dichiarazione inserita nell'atto controscritto i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

Caratteristiche zona:	periferica, mista agricola/residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Miste artigianali/industriali ed in parte agricole; i principali centri limitrofi sono San Giovanni in Marignano, San Clemente, Montefiore Conca, Riccione.
Collegamenti pubblici	autobus (160 m), ferrovia (12 km), autostrada (9 km), aeroporto (19 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della debitrice senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* convenzione stipulata tra il Comune di Morciano di Romagna ed i signori XXX, suindicato, e XXX, nata a Montefiore Conca il 5 febbraio 1923, con atto rogato dal Notaio Mario Bevilacqua di Cattolica, in data 1° aprile 1994, repertorio numero 215.301, registrato all'Ufficio del Registro di Rimini il 21 aprile 1994 al numero 793 serie 1, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Rimini il 29 aprile 1994 ai numeri 3326 di reg. gen. e 2338 di reg. part., e successiva convenzione edilizia, in rettifica della precedente, stipulata tra il Comune di Morciano di Romagna ed i signori XXX e XXX, su indicati, XXX, nato a Montefiore Conca il 10 settembre 1946 e XXX, nato a Morciano di Romagna il 12 ottobre 1953, con atto rogato dal Notaio Pietro Ducci di Cattolica, in data 17 dicembre 1999, repertorio numero 759, raccolta numero 225, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Rimini il 30 dicembre 1999 al numero 1031, trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Rimini il 30 dicembre 1999 ai numeri 14688 di reg. gen. e 9627 di reg. part.
- 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: Nessuna*

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

- 4.2.2. *Pignoramenti: Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV) contro XXX** nata a Morciano di Romagna, per la quota di 1/1 in data 04/12/2024 ai n. rep. 4586 trascritto a Rimini in data 28/02/2025 Reg. Gen. 2922 e Reg. Part. 2067.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 294,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Pignoramento Art 2067			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 28/10/25, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non pertinente trattandosi di terreno non edificato.

4.3.2. Conformità catastale:

La superficie catastale totale del fondo oggetto di stima assomma a 650 metri quadrati; non sono state esperite verifiche topografiche riguardo alla effettiva posizione degli allineamenti di confine rappresentati nella mappa in visura. *L'immobile risulta privo di confini materializzati sul posto. Si segnala che non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine, poiché esorbitanti rispetto all'incarico affidato.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX proprietaria:

dal 18/10/2018 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Mariangela di Taranto in Morciano di Romagna in data 18/10/2018 ai nn. 17127/6246.

Atto trascritto a Rimini in data 22/10/2018 Reg gen. 13613 Reg part 8799.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 23/02/2005 al 25/10/2007 XXX, XXX e XXX proprietari ciascuno per la quota di 1/3 in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge trascritta a Rimini il 19/08/2006 all'art. 9641. Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità trascritto a Rimini il 28/04/2010 all'art. 3639.

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

Dal 25/10/2007 al 18/10/2018 XXX e XXX proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge trascritta a Rimini il 19/02/2009 all'art. 1524. Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità trascritto a Rimini il 28/04/2010 all'art. 3640.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinente trattandosi di terreno privo di manufatti.

Descrizione **terreno** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile in Morciano di Romagna (Rimini), formante un appezzamento costituito dalle particelle 2554 e 2555. *Si segnala che non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine, poiché esorbitanti rispetto all'incarico affidato.* La superficie catastale totale delle due particelle formanti un appezzamento unico (2254 e 2555) risulta pari a 619 m². Il terreno ricade in **Zona B4: Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente** (Art. 13. –elaborato F1 delle N.T.A.), - **Foglio n. 7, Mappali 2554 – 2555 e in Zona G1: spazi ad uso pubblico per attività collettive e verde pubblico** (Art. 32. – elaborato F1 delle N.T.A.), vedi CDU allegato al n 4).

Presenta una giacitura declive con orientamento est-ovest. Risulta localizzato in prossimità della strada denominata SP17 (via Bottrigo) e della vicinale Galla. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava privo di colture agricole in atto. Si segnala la presenza di alcuni esemplari arborei, (tra cui 2 olivi, 2 olmi).

Destinazione urbanistica:

Area composta da Foglio n. 7, Mappali 2554 – 2555 di totali m² 619

Zona B4: Aree urbanizzate a destinazione prevalentemente residenziale disciplinate da Piano attuativo vigente (Art. 13. –elaborato F1 delle N.T.A.) **Sistema dei crinali** (Art. 92); **Assetto geomorfologico** (Art. 94);

Vincolo militare e aeroportuale (Art.107), l'area ricade entro la Superficie Orizzontale Esterna (OHS);

A decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

L'area non risulta al momento edificabile. Vista la sua posizione geografica all'interno del territorio comunale, si ritiene possa comunque permanere una sua potenzialità edificatoria a lungo termine, ma tale possibilità al momento non risulta imminente. Tale situazione incide sull'appetibilità del bene, per cui se ne terrà conto in sede di assegnazione del valore.

Per ulteriori e più ampie precisazioni si rinvia al CDU allegato al numero 4.

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

Destinazione	Parametro	Valore m ²	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. catastale totale	619	1	619
	Sup. catastale	619		619

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento. Gli immobili costituenti il presente lotto formano un appezzamento di terreno, collocato bordo strada e avente una sua capacità edificatoria secondo il PRG vigente. Essendo in corso la formazione del nuovo strumento urbanistico (PUG), a decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, hanno pertanto cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Gli immobili sono riconducibili al mercato dei terreni edificabili.

L'andamento del mercato immobiliare nel periodo ottobre 2024-ottobre 2025 nel comune di Morciano di Romagna ha registrato un aumento delle quotazioni di circa un 10% per gli immobili residenziali (Fonte dati: Immobiliare.it). Con riferimento al mercato dei terreni la situazione risulta influenzata dalla situazione urbanistica che riduce, per la sua incertezza, l'appetibilità dei terreni suscettibili di una potenzialità edificatoria.

Criterio di stima.

La stima dell'immobile sarà eseguita secondo criterio sintetico/comparativo.

Dalle indagini condotte presso gli operatori del settore e le agenzie di intermediazione immobiliare è emerso che il mercato presenta, per questa tipologia di immobili, una domanda alquanto scarsa. Al momento la situazione urbanistica (PUG in corso di redazione) presenta una certa alea sulla potenzialità edificatoria, che risulta di fatto ad oggi persa. Vista la posizione geografica del terreno non si può non considerare una sua potenzialità a lungo termine, ma ad oggi risulta difficilmente apprezzabile. Tenendo conto di tutto quanto sopra riportato si ritiene congruo assegnare un valore medio pari a 70 €/m² riferito alla superficie catastale. In tale valore si ritiene compreso anche il soprassuolo arboreo presente.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Morciano di Romagna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2025 Omi, borsino immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
superficie catastale dell'area	619	€ 70,00	€ 43.330,00
Totale	619		€ 43.330,00

- Valore corpo:	€ 43.330,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 43.330,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 43.330,00

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale
A	Terreno edificabile	619	€ 43.330,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia all'assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.333,00**Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ 39.000,00

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

**Beni in Montefiore Conca (Rimini) via Claudio Franchetti SNC
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile in località Falda di Montefiore Conca (Rimini), formante un appezzamento costituito dalle particelle 868, 869. La superficie catastale totale delle due particelle formanti un appezzamento unico risulta pari a 2416 m². Si segnala che la particella 868 sembra, dall'esame delle foto satellitari, in parte occupata dalla sede stradale. *Si segnala che non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine, poiché esorbitanti rispetto all'incarico affidato.* Il terreno ricade in **Zona B1: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale - Foglio n. 5, Mappali 869; in Zona G3: spazi a verde privato (Art. 31 bis delle N.T.A.), - Foglio n. 5, Mappali 868; Strade - Foglio n.5, parte del mappale 868** (vedi CDU allegato al n 4).

A decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Il terreno risulta ubicato in zona basso-collinare.

Identificato in catasto:

- Terreni: foglio 5 mappale 868 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1509 m², - reddito agrario: € 9,74, - reddito dominicale: € 10,91. Coerenze: particelle 869, 990, 988, 987, 785, 788, 705, 703, 790, 870 via Franchetti.
- Terreni: foglio 5 mappale 869 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 907 m², - reddito agrario: € 5,86, - reddito dominicale: € 6,56. Coerenze: particelle 515, 990, 870, 868.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa (allegato 2).

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: la debitrice risulta aver contratto matrimonio in data 18 agosto 1979. Con dichiarazione inserita nell'atto controscritto i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, mista agricola/residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: Miste artigianali/industriali ed agricole; i principali centri limitrofi sono Morciano di Romagna, Saludecio, San Giovanni in Marignano, Cattolica, San Clemente, Riccione.

Collegamenti pubblici: autobus (160 m), ferrovia (12 km), autostrada (9 km), aeroporto (19 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità della debitrice senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Servitù costituita, con riferimento alla originaria particella 423 dalla quale sono derivate le attuali particelle 868 e 869, nell'atto del notaio A. Del Gaudio di Rimini in data 30 settembre 1983, rep. 10415/1537, trascritto a Rimini il 17 ottobre 1983 all'art. 4764, che qui si riporta: "...Viene costituita a carico della particella oggi venduta ed a favore della particella 423 (ex 423a) servitù perpetua di passaggio da esercitarsi con qualunque mezzo su una striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro, corrente lungo tutto il confine sud e ovest del terreno oggi venduto, reciprocamente viene costituita a favore della particella 581 ed a carico della particella 423 analoga servitù di passaggio da esercitarsi con qualunque mezzo su una striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro corrente lungo il confine fra la particella 423 e la particella 515".

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

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

- 4.2.1. *Iscrizioni: Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE VALCONA SPA con sede in Morciano di Romagna** (domicilio ipotecario eletto presso Morciano di Romagna, via Bucci 61), contro **XXX** nata a Morciano di Romagna il 23/01/1958, a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rimini in data 05/09/2019 rep.1392/2019 iscritto a Rimini in data 04/12/2019 ai nn. 2865 Reg. Part., 18175 Reg. Gen. importo ipoteca: € 20.000,00 importo capitale: € 525.437,26 Annotazione di restrizione di beni annotata il 24/03/2020 ai n.559 di formalità.*

- 4.2.2. *Pignoramenti: Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **BCC NPLS 2020 SRL con sede in Conegliano (TV)** contro **XXX** nata a Morciano di Romagna, per la quota di 1/1 in data 03/10/2024 ai n. rep. 3755 trascritto a Rimini in data 08/11/2024 Reg. Gen. 16232 e Reg. Part. 11717.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 588,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Ipoteca giudiziale	20.000,00	200,00	94,00	€ 294,00
Pignoramento Art 2067			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 588,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 28/10/25, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non pertinente trattandosi di terreno non edificato.

4.3.2. Conformità catastale:

La superficie catastale totale del fondo oggetto di stima assomma a 2597 metri quadrati; non sono state esperite verifiche topografiche riguardo alla effettiva posizione degli allineamenti di confine rappresentati nella mappa in visura. *L'immobile risulta privo di confini materializzati sul posto. Si segnala che non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine, poiché esorbitanti rispetto all'incarico affidato.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX proprietaria:

dal 18/10/2018 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Stefania di Mauro in Rimini in data 29/03/2010 ai nn. 44803/8330.

Atto trascritto a Rimini in data 28/04/2010 all'art.3641.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 23/02/2005 al 25/10/2007 XXX, XXX e XXX proprietari ciascuno per la quota di 1/3 in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge trascritta a Rimini il 19/08/2006 all'art. 9641. Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità trascritto a Rimini il 28/04/2010 all'art. 3639.

Dal 25/10/2007 al 18/10/2018 XXX e XXX proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge trascritta a Rimini il 19/02/2009 all'art. 1524. Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità trascritto a Rimini il 28/04/2010 all'art. 3640.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non pertinente trattandosi di terreno privo di manufatti.

Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno edificabile in Montefiore Conca (Rimini), formante un appezzamento costituito dalle particelle 868, 869. La superficie catastale totale delle due particelle formanti un appezzamento unico risulta pari a 2416 m². Si segnala che la particella 868 sembra, dall'esame delle foto satellitari, in parte occupata dalla sede stradale. *Si segnala che non sono state esperite verifiche topografiche circa l'effettivo posizionamento degli allineamenti di confine, poiché esorbitanti rispetto all'incarico affidato.* Il terreno ricade in **Zona B1: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale - Foglio n. 5, Mappali 869; in Zona G3: spazi a verde privato (Art. 31 bis delle N.T.A.), - Foglio n. 5, Mappali 868; Strade - Foglio n.5, parte del mappale 868** (vedi CDU allegato al n 4).

Presenta una giacitura declive con orientamento sud-nord. Risulta localizzato in prossimità della strada denominata via Franchetti. Al momento del sopralluogo il terreno si presentava in gran parte incolto, fatta eccezione per la presenza di esemplari arborei lungo il confine ovest delle particelle 869 e 868. Si segnala la presenza di diversi esemplari arborei (circa n.20) concentrati nella porzione nord della particella 868. Si tratta in particolare di esemplari di olivo, in discreto stato vegetativo, con l'aggiunta di sporadici esemplari di piante da frutto come il diospiro. Nella porzione centro nord della particella 868 è risultato presente un piccolo orto, della superficie di circa 100 metri quadrati, costituito solo da colture orticole, senza manufatti. Non risultano presenti impianti irrigui.

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

Destinazione urbanistica (vedi CDU allegato al n.4):

In forza del P.R.G. *VIGENTE*, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 162 del 10/07/2001 e successive varianti:

Foglio n. 5 il mappale 869

Zona B1: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale

Art. 11 delle NTA

Foglio n. 5 parte del mappale 868

Zona G3: Spazi riservati a verde privato Art. 31-bis delle NTA

Foglio n. 5 parte del mappale 868

Strade

Prescrizioni:

La zona è dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni di cui alla Legge 02/02/64 n° 74;

Si evidenzia che con delibere C.R. n° 1338 del 28/01/93 e n° 1551 del 14/07/93 è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale;

Si evidenzia che con delibera G.R. n° 656 del 11/05/99 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

Si evidenzia che con delibera G.R. n° 2377 del 12/11/2001 è stata approvata la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

Si evidenzia che con delibera C.P. n° 61 del 23/10/2008 è stata approvata la variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP 2007.

Si evidenzia che in data 04/04/18 sono stati depositate presso questo Comune le mappe di vincolo territoriali relative all'Aeroporto di Rimini Diramare (codice ICAO: LIPR) ai sensi degli artt. 707 e 708 del Codice della Navigazione (R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e successive modifiche).

A decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

L'area, con particolare riferimento alla particella 869, non risulta al momento edificabile, anche se nel PRG aveva destinazione in Zona B1. Vista la sua posizione geografica all'interno del territorio comunale, si ritiene possa comunque permanere una sua potenzialità edificatoria a lungo termine, ma tale possibilità al momento non risulta imminente. Tale situazione incide sull'appetibilità del bene, per cui se ne terrà conto in sede di assegnazione del valore.

Per ulteriori e più ampie precisazioni si rinvia al CDU allegato al numero 4.

Destinazione	Parametro	Valore m ²	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno rif A	Sup. catastale	2416	1	2416
	Sup. catastale	2416		2416

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento. Gli immobili costituenti il presente lotto formano un appezzamento di terreno, collocato bordo strada e avente solo in parte una capacità edificatoria secondo il PRG vigente. Essendo in corso la formazione del nuovo strumento urbanistico (PUG), a decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, hanno pertanto cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Gli immobili sono riconducibili al mercato dei terreni edificabili.

L'andamento del mercato immobiliare nel periodo ottobre 2024-ottobre 2025 nel comune di Montefiore Conca ha registrato un aumento delle quotazioni di circa un 9% per gli immobili residenziali (Fonte dati: Immobiliare.it). Con riferimento al mercato dei terreni la situazione risulta influenzata dalla situazione urbanistica che riduce per la sua incertezza l'appetibilità dei beni

Criterio di stima.

La stima dell'immobile sarà eseguita secondo criterio sintetico/comparativo.

Dalle indagini condotte presso gli operatori del settore e le agenzie di intermediazione immobiliare è emerso che il mercato presenta, per questa tipologia di immobili, una domanda alquanto scarsa. Al momento la situazione urbanistica (PUG in corso di redazione) presenta una certa alea sulla potenzialità edificatoria, che risulta di fatto ad oggi persa. La zona di Falda, risulta influenzata anche dal mercato immobiliare della limitrofa Morciano di Romagna e, vista la posizione geografica del terreno, non si può non considerare una sua potenzialità a lungo termine, ma ad oggi risulta difficilmente apprezzabile. Tenendo conto di tutto quanto sopra riportato si ritiene congruo assegnare un valore medio pari a 40 €/m² riferito alla superficie catastale, ritenendo in questo compreso anche il valore del soprassuolo arboreo presente (olivi e alberi da frutto) per le particelle 868 e 869.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Montefiore Conca, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2025 Omi, borsino immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Terreno (p.lle 868 e 869)	2416	€ 40,00	€ 96.640,00
Totale	2.416		€ 96.640,00

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi

- Valore corpo:	€ 96.640,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 96.640,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 96.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno (particelle 868, 869)	2416	€ 96.640,00	€ 96.640,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima netto € 96.640,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, ossia all'assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 9.664,00

Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 87.000,00

Valore arrotondato della quota di proprietà pari a 1/1 del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 87.000,00

La presente relazione si compone di pagine 15 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistico – edilizia (CDU);
5. Altra documentazione.

Data 03/11/2025

Integrazione del 13/05/2026

il perito
Dott. Cristian Guidi

Giudice Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode avv. Anna Belli

Perito: Dott. For. Cristian Guidi