

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **13/2025**

Giudice **Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti**
Custode Giudiziario **Avv. Giada Celli**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G- P.Iva 03257380406*

*con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45
telefono: 392 9957752 – 375 6823730
fax: 0541 205705
email: studio@ingmanfroni.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

**Bene in Comune di Rimini (RN)
località Bellariva, Via Giuseppe Melucci snc
Lotto uno**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 100/100 di appezzamento di terreno, sito in Rimini in via Giuseppe Melucci senza numero civico.



Figura 1 Satellitare, con indicato in rosso, l'area oggetto di stima

Il bene posto in vendita è un terreno ubicato nel quartiere denominato Bellariva di Rimini, in ambito urbano consolidato e a prevalente destinazione residenziale. Attualmente il terreno risulta recintato e libero da edificazioni, incolto e coperto di vegetazione spontanea senza segni di utilizzo agricolo recente.

Il terreno è catastalmente distinto al catasto terreni del Comune di Rimini (RN): foglio 100, particella 3279, qualità: seminativo/arboreo, classe 3, superficie 1778 mq, deduzione AL, reddito dominicale 9,11 €, reddito agrario 11,02 €.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato L1_2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato L1_2.2).

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 8/8/2025.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia con specifiche competenze in materia, preventivamente all'offerta, il bene sotto ogni profilo, bene che potrebbe aver subito modifiche nel medio tempore intercorso tra il sopralluogo dello scrivente e il momento della vendita.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il bene è interamente di proprietà della società “****”, C.F. e P.IVA. ***, con sede legale in ***, (Allegato L1_5.2)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona:	residenziale - commerciale (di buon pregio) a traffico intenso, con ottima dotazione di parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (ottimo), farmacie (ottimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali - commerciale, attrazioni paesaggistiche presenti sono: vicinanza al mare in una zona balneare di buon pregio (Km) 1,00, Parco Giovanni Paolo II (Km) 3,5.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada (Km) 5,00, autobus (m) 200, aeroporto internazionale di Rimini e San Marino Federico Fellini (Km) 3,00.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, sebbene debitamente informato, nessuno si è presentato per il debitore esecutato.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate il 30/7/2025, non sono risultati contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini (Allegato L1_3.1) ed il terreno è risultato incolto.

In sintesi, il bene risulta occupato, senza ulteriori titoli, dalla società esecutata in qualità di proprietaria.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna direttamente sul bene.

5.1.2 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno di rilievo direttamente sul bene oggetto di stima.

5.1.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.

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

5.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione del 28/9/2010 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca Volontaria - conc. garanzia di mutuo fondiario per capitale € 150.000,00
a favore di *** con sede a ***.
- Annotazione del 27/2/2011, Registro Particolare *** Registro Generale ***

5.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione del 20/2/2025 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale "****", repertorio *** del ***/***/***
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

5.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione del 22/12/2008 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Atto tra vivi – Compravendita.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 730,00 di cui € 330,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***			€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento N. di repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				€ 330,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 730,00

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 17/10/2025 (Allegato L1_3.2).

5.2.4 Altre limitazioni d'uso insistenti non direttamente sul bene, ma sui terreni sui quali sorge il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima: **nessuna di rilievo.**

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE

6.1 Conformità urbanistico edilizia: CONFORME

Il terreno oggetto di vendita risulta essere individuato nell'attuale P.S.C. vigente del comune di Rimini come area agricola in contesti di interesse urbano. Al momento del sopralluogo sulle aree in parola non erano presenti costruzioni. Quindi il terreno è da ritenersi Urbanisticamente conforme.

6.2 Conformità catastale: CONFORME

Lo scrivente perito estimatore non ha eseguito verifiche topografiche per accertare la corrispondenza dell'effettiva estensione dei terreni con la consistenza catastale attualmente indicata, e neppure per verificare che l'eventuale esistenza di confini di fatto sia coincidente con quelli catastali. Dall'esame visivo e da quanto è stato possibile ricostruire dalle immagini satellitari liberamente reperibili, al momento del sopralluogo esisteva, in linea di massima, corrispondenza tra la rappresentazione catastale e il reale stato dell'area.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La recinzione esistente, realizzata con rete metallica e pali in ferro infissi al suolo, risulta conforme alla normativa edilizia vigente e rientra tra le opere di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e dell'Allegato A del D.M. 2 marzo 2018.

Come previsto, inoltre, dall'art. 93 del RUE del Comune di Rimini, per i lotti ineditati le recinzioni possono essere costituite esclusivamente da pali e rete metallica, con altezza massima di 2,00 m: quella in oggetto rispetta tali prescrizioni ed è compatibile con la destinazione urbanistica AUC6, in quanto semplice delimitazione dell'area ineditata.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

L'attuale proprietaria risulta essere la "****" C.F. e P.IVA. ***, con sede legale in ***, la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del notaio ***, a ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data ***/***/*** al numero ***, a favore dell'odierna esecutata contro ***. (Allegato L1_5.1)

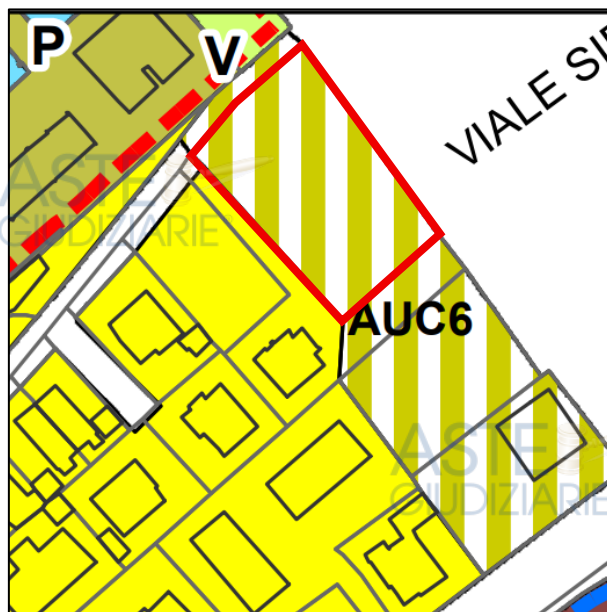
8.2 Precedenti proprietari:

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia era della ***, nata il ***/***/*** a ***, per atto di compravendita a mezzo del notaio ***, in ***, in data ***/***/*** repertorio n. ***/***, registrato a *** il ***/***/*** al n. ***, e in data ***/***/*** repertorio n. ***/***, registrato a *** il ***/***/*** al n. ***, trascritto a Rimini in data ***/***/*** art. ***.

9. PRATICHE EDILIZIE

Sull'area oggetto di perizia non risultano presentate pratiche edilizie.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA OGGETTO DI VENDITA.



AUC6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (art. 56)

Figura 2 Stralcio del RUE del Comune di Rimini

L'area, nel RUE del Comune di Rimini vigente, è identificata come zona AUC6: "Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente". (Allegato L1_6.1)

1. In tali ambiti è consentito l'ordinario mantenimento delle funzioni in essere in attesa delle prescrizioni del POC.
2. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;
 - H max (in caso RE): preesistente;
 - H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: preesistente maggiorata di ml. 3,50.
3. Tipi d'uso ammessi: mantenimento dei tipi d'uso preesistenti.
4. Nel caso sia già stato approvato un atto negoziale o un Piano Particolareggiato, sono attuabili tutti gli interventi previsti in tale atto negoziale o P.P., alle condizioni ivi disciplinate e per le destinazioni d'uso ammesse.
- 4bis. Nelle sole aree edificate con le seguenti caratteristiche: $ST < 8.000 \text{ mq}$ e $IT > 0,10 \text{ mq/mq}$, sono inoltre consentiti interventi di RE e DR, a condizione che vengano realizzati mediante PdCC e purché coinvolga l'intero sub-ambito non separato da strade. Il progetto di riqualificazione dovrà rispettare, per l'intervento privato, in attuazione all'art. 6.6 comma 8 del PSC, i seguenti parametri:
 - IT max: $0,30 \text{ mq/mq}$ (o preesistente se inferiore);
 - H max: ml.17,00;
 - Tipi d'uso ammessi: a1, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7;
 - dotazioni territoriali da cedere attrezzate:

- per funzioni A: 80 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
- per funzioni B (ad esclusione di b3.1, e b6), C: 100 mq ogni 100 mq di SC di progetto;
- per funzioni b3.1 e b6: 15% della ST.

L'onere della cessione delle aree non può essere convertito in onere monetario.

Tuttavia, nell'ipotesi in cui le aree proposte per la cessione siano ritenute a giudizio degli uffici competenti inidonee per ubicazione, morfologia o funzionalità, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiederne comunque la monetizzazione.

L'istanza di PdCC dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità a cui dovrà essere allegata la bozza di convenzione. Lo studio di fattibilità e relativa bozza di convenzione saranno valutati attraverso la conferenza di servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14bis comma 3 della L. 241/90 e s.m.i. e trasmessi al C.C. che dovrà accertare l'interesse pubblico della proposta di riqualificazione, nell'ambito della quale saranno definiti parametri urbanistici e dotazioni territoriali.

Lo studio di fattibilità dovrà verificare inoltre:

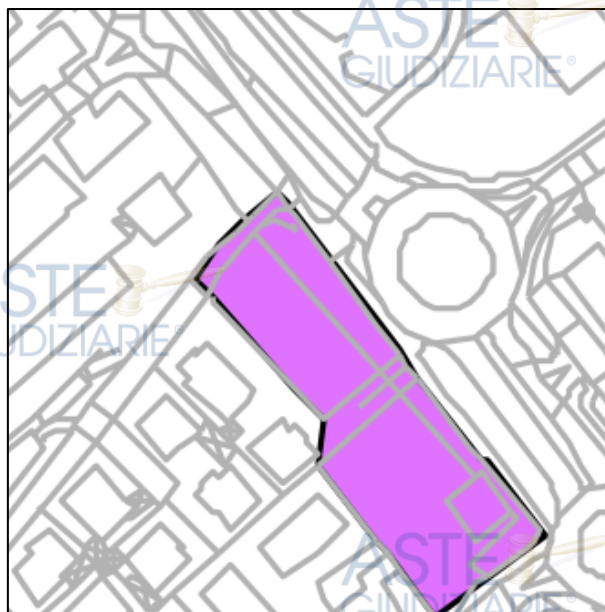
- la relazione e il coordinamento con i progetti pubblici strategici;
- l'accessibilità dell'area e i collegamenti ciclo-pedonali alla rete esistente;
- la compatibilità ambientale della proposta;
- la qualità urbana e architettonica, per la quale è richiesta una valutazione della CQAP, ai sensi dell'art. 109, comma 3, lett. f).

Sono esclusi dall'applicazione del presente comma, gli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, essendo consentiti gli interventi secondo le specifiche categorie di tutela di cui al precedente Capo 9.

5. Nelle aree inedificate sono comunque ammissibili parcheggi a raso e/o sistemazione delle aree a verde attrezzato nel rispetto del Regolamento del verde urbano e pubblico e delle aree incolte, con la realizzazione di nuovi fabbricati complementari ad uso ripostigli per attrezzi e manufatti di custodia, nonché con le destinazioni b1.1, per le sole attività di somministrazione alimenti e bevande, b3.1 e b3.2, con esclusione, per entrambi, dei locali da ballo, secondo i seguenti parametri:

- UF max: 0,05 mq./mq.;
- H max: ml. 4,00;
- SP min: 80%.

In sede di POC a tali aree potrà essere attribuito un diritto edificatorio, ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC (DE_1.1 – Lotti liberi inedificati di modesta dimensione, di fatto urbanizzati e già destinati a spazi pubblici nel PRG pre-vigente, nel caso in cui venga prevista la cessione di tali aree al patrimonio comunale per dotazioni territoriali: diritto edificatorio da 0,18 a 0,21 mq/mq).



DE_1.5 - Lotti urbanizzati già considerati edificabili nel PRG pre-vigente: diritto edificatorio da 0,25 a 0,30

Figura 3 Stralcio del PSC (tav. 4b) del Comune di Rimini

L'area, nel PSC del Comune di Rimini vigente, è identificata come zona art. 4.4: "Perequazione urbanistica e diritti edificatori". (Allegato L1_6.1)

1. Il PSC attua la perequazione urbanistica, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

2. L'applicazione della perequazione urbanistica non riguarda tutto il territorio comunale, ma riguarda le aree nelle quali, ai sensi del PSC, sono possibili significative trasformazioni dello stato urbanistico; può riguardare inoltre le eventuali aree, anche interne agli ambiti urbani consolidati o alla città storica, che si intenda acquisire al patrimonio pubblico per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; o ancora aree del territorio rurale che si intenda acquisire per la realizzazione di infrastrutture o dotazioni ecologiche; può riguardare infine immobili che si intenda demolire. Ai fini della perequazione urbanistica, il PSC propone un intervallo di valori per ciascun gruppo di immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto. In base a questa suddivisione, il POC stabilirà per i proprietari delle aree i rispettivi diritti edificatori.

3. Per "diritto edificatorio" (DE) si intende la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di determinate aree nel caso in cui tali aree ed eventuali soprastanti edifici siano da trasformare o demolire o siano ceduti al Comune; il diritto edificatorio si conforma quindi solo nel momento in cui il POC definisca i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detti immobili ed è attuabile esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel POC. A tal fine il POC può stabilire il trasferimento del diritto edificatorio dall'area alla cui proprietà viene riconosciuto ad altra area specifica nella quale è ammessa la sua trasformazione in effettiva edificazione.

4. Il POC assegna il diritto edificatorio ai proprietari delle aree interessate dalla trasformazione urbana o che si intenda acquisire al patrimonio pubblico in misura proporzionale all'entità delle aree detenute. L'entità del diritto edificatorio di ciascuna area è quantificata in termini di mq di SC per ogni mq. della superficie dell'area ed è stabilita secondo una specifica casistica delle aree

potenzialmente interessabili, in rapporto a differenti condizioni di fatto e di diritto. La casistica è esposta nella tabella seguente e le aree potenzialmente trasformabili sono identificate nella Tav. 4 del PSC; per eventuali aree non individuate nella Tav. 4 e alle quali si intenda applicare le regole della perequazione urbanistica si procede per assimilazione alle casistiche della tabella:

“1.5 lotti urbanizzati già considerati edificabili nel PRG previgente da 0,25 a 0,30”

5. Laddove la tabella precedente definisce un intervallo di valori, è demandata al POC la precisazione del valore del diritto edificatorio, potendo anche differenziare l'attribuzione, comunque entro tale intervallo, in relazione al raggiungimento di determinati livelli di qualità dell'intervento, e fermo restando che, in ciascun POC, a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, che ricadano nella medesima casistica e assicurino gli stessi livelli di qualità dell'intervento, deve essere attribuito lo stesso valore.

6. Il POC può inoltre assegnare un diritto edificatorio compensativo ai proprietari di edifici da cedere al Comune o da demolire, in misura proporzionale alla SF e/o alla SC legittimamente in essere degli immobili stessi secondo una proporzione stabilita in sede di POC.

7. Le aree soggette a vincoli non indennizzabili derivanti da leggi o piani sovraordinati e che comportino una sostanziale inedificabilità, ancorché inedificabili di per se stesse, possono tuttavia essere ugualmente ricomprese entro comparti attuativi di nuovi insediamenti, potendosi comunque attribuire ad esse utilizzazioni funzionali all'insediamento, come aree a verde, pubblico o privato, aree scoperte pertinentziali, parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, nei limiti in cui ciascuna di dette utilizzazioni sia compatibile con il vincolo specifico a cui l'area è soggetta. In tal caso tali aree partecipano del meccanismo perequativo, ma con un valore del DE ridotto della metà rispetto ai valori di cui ai casi 1 e 2 della precedente tabella; nel caso di aree rurali (caso 3) il valore del DE resta invariato. In specifico il valore del DE è ridotto alla metà nelle seguenti aree, individuate anche nella Tav. 4 del PSC: - nelle fasce di rispetto dei depuratori; - nelle fasce di rispetto cimiteriale; - nelle zone A, B e C del vincolo di rispetto aeroportuale; - nelle zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua; - nelle aree boscate ovvero interessate da parchi e giardini di pregio; - nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale; - nelle aree di concentrazione di materiali archeologici.

8. I diritti edificatori quantificati ai sensi dei commi precedenti si intendono utilizzabili per destinazioni residenziali o per attività terziarie o commerciali negli ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (ANS di cui al successivo art. 5.7). I valori del DE di cui al precedente comma 4, eventualmente dimezzati nei casi di cui al precedente comma 7, sono incrementati nei seguenti casi: - sono moltiplicati per 3, comunque entro un valore massimo di 0,45 mq/mq, nel caso siano attuati nelle aree ricomprese negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi (ASP_N di cui al succ. art. 5.8); - sono moltiplicati per 3 nel caso il soggetto privato titolare dei diritti edificatori li utilizzi per realizzare, in ambito ANS, delle strutture ricettive alberghiere; - sono moltiplicati per 2 nel caso di diritti edificatori derivanti da aree o immobili siti nella città di Rimini (a mare del tracciato dell'Autostrada), che vengano trasferiti ed utilizzati in ambiti ANS posti nelle località di Santa Giustina o Corpolò.

9. Lo sviluppo residenziale programmato di cui al punto 2 dell'art. 4.2 si attua in parte attraverso l'attribuzione di diritti edificatori perequativi, riconosciuti alle proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbana e destinabili alla realizzazione di unità immobiliari per il libero mercato, e in parte attraverso l'utilizzo di quote di edificabilità aggiuntiva che il POC può porre nella disponibilità dell'Amministrazione comunale per pubbliche finalità, e in particolare per la realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS), che potranno essere collocate nelle aree edificabili di cui l'Amministrazione Comunale potrà disporre gratuitamente negli ambiti per nuovi insediamenti, in applicazione dell'art. 1 commi 258 e 259 della L. 24/12/2007 n. 244, dell'art. A-6 ter della L.R. 20/2000 e degli artt 4.6 e. 5.7 delle presenti norme.

10. L'onere costituito dalle diverse forme di concorso dei privati alla realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 6.2, ivi compresa la cessione di aree per la realizzazione di ERS o altre pubbliche finalità, rappresenta la contropartita a favore della collettività per l'attribuzione del Diritto Edificatorio.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene che il bene oggetto di stima abbia una qualche potenzialità di trasformazione edilizia collegata alle prescrizioni di POC (Piano Operativo Comunale), nell'immediato però non è possibile una edificazione diretta, e le indicazioni di PSC (Piano Strutturale Comunale) indicano la possibilità di nuove costruzioni con un rapporto tra superficie dell'area e l'edificato di 0,25 - 0,30 con possibilità di trasferimento del diritto edificatorio, in tali condizioni si ritiene corretto stimare il bene come area potenzialmente edificabile, sebbene non immediatamente e direttamente.

11. CONSISTENZA DEL TERRENO POSTO IN VENDITA.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione del terreno:

Foglio	Part.	S. catastale m ²	Qualità	Classe
100	3279	1.778	Semin/arbor	3

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Nel caso in oggetto il terreno è sito in zona di noto valore, si procede quindi con il criterio di stima per confronto monoparametrico utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie catastale dell'area.

12.2 Andamento del mercato specifico

Dall'indagine effettuata emerge che il mercato dei terreni agricoli nella zona in esame risulta non brillante, con valori che consolidano le variazioni percentuali negative verificatesi negli ultimi anni, con una offerta generalmente superiore alla domanda, con aree che difficilmente riescono a trovare collocazione, cosa di cui si è tenuto conto nelle stime sotto esposte.

12.3 Fonti di informazione

Catasto Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona tramite colloquio diretto con gli operatori, Osservatorio dei Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI). Fatte le opportune valutazioni, si stima una capacità edificatoria di 0,275 mq/mq e un prezzo specifico per metro quadrato di superficie catastale di **€/m² 300,00**.

12.4 Valutazione lotto

A. Compendio immobiliare.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale dell'area, tenendo conto delle seguenti macro caratteristiche del bene: l'area è ubicato nel territorio urbanizzato, con accesso diretto su strada principale con traffico intenso, avente in zona urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la potenzialità edificatoria diretta prevista dalle norme vigenti.

La consistenza dell'area è stata assunta pari alla consistenza catastale, non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'area per definirne la consistenza di fatto.

Foglio	Part.	Qualità	Superficie mq	Valore unitario €	Valore complessivo €
100	3279	3	1.778	300,00	533.400,00

12.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima arrotondato del più probabile valore di mercato **€ 533.400,00**

Riduzione del valore del **10%** dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti

- € 53.340,00

12.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita **€ 480.000,00**
(quattrocentottantamila/00).

La presente relazione si compone di pagine 12 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. **L1_Documentazione fotografica;**
2. **Documentazione catastale:**
 - L1_2.1 Visura catastale
 - L1_2.2 Estratto di mappa
3. **Documentazione agenzia del territorio:**
 - L1_3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate
 - L1_3.2 Certificazioni Ipocatastali
5. **Altra documentazione:**
 - L1_5.1 Titolo di provenienza
6. **L1_Certificato di destinazione urbanistica**

Beni in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN)
Via Viola snc, località San Martino dei Mulini
Lotto due

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 100/100 di un appezzamento di terreno, sito a San Martino dei Mulini, frazione del Comune di Santarcangelo di Romagna, in via Viola senza numero civico.



Figura 4 Satellitare, con indicato in rosso, l'area oggetto di stima

I beni posti in vendita sono dei terreni situati in ambito agricolo - residenziale. L'accesso avviene da strada asfaltata tramite una zona non compresa nella presente procedura di vendita, che funge da accesso alle aree. Le aree sono quindi da considerarsi intercluse ma dotate di servitù di passaggio registrata. Le aree si presentano pianeggianti, con vegetazione spontanea e presenza di manufatti edilizi di epoca remota, in stato di evidente degrado. La particella 267 ricade, secondo il RUE del Comune di Santarcangelo di Romagna, nel "Territorio urbanizzato - TU" e in particolare in "Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori - AUC.7A" (Artt. 19, 20 delle norme) in estrema sintesi, edificabile. Mentre la particella 279 per il medesimo RUE ricade nel "Territorio rurale - TRU" e in particolare in "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - AVP" (Art.41 delle norme) in estrema sintesi, terreno agricolo. Date le reciproche dimensioni delle due particelle ai fini della presente stima il lotto di vendita si considera costituito da terreni agricoli.

I terreni sono catastalmente distinti al catasto terreni del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) e così censiti:

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

- foglio 48, particella 267, qualità: seminativo/arboreo, classe 4, superficie 150 mq, deduzione AL;AL15, reddito dominicale 0,78 €, reddito agrario 0,93 €.
- foglio 48, particella 279, qualità: seminativo/arboreo, classe 4, superficie 10.480 mq, deduzione AL;AL15, reddito dominicale 54,53 €, reddito agrario 64,95 €.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato L2_2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato L2_2.2).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 8/8/2025.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia con specifiche competenze in materia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo, bene che potrebbe aver subito modifiche nel medio tempore intercorso tra il sopralluogo dello scrivente e il momento della vendita.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il bene è interamente di proprietà della società "****", C.F. e P.IVA. ***, con sede legale in ***. (Allegato L2_5.1)

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona:

residenziale - agricolo (di scarso pregio) a traffico scarso, con scarsa dotazione di parcheggi.

Servizi della zona:

asilo nido (scarso), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (scarso), supermercato (sufficiente), farmacie (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

agricolo, attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lago Santarini (Km) 2,5, Lago Azzurro (Km) 2,5.

Collegamenti pubblici (Km):

Autostrada (Km) 9,0, autobus (m) 100, aeroporto internazionale di Rimini e San Marino Federico Fellini (Km) 15,00.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, sebbene debitamente informato, nessuno si è presentato per il debitore esecutato.

Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate il 30/7/2025, ad oggi non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini (L2_Allegato 3.1).

In sintesi, il bene risulta occupato, senza ulteriori titoli, dalla società esecutata in qualità di proprietaria.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

- 5.1.1** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna direttamente sul bene.*
5.1.2 Atti di asservimento urbanistico: *Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.*
5.1.3 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.*

Si rimanda all'allegato L2 6.1 della presente perizia costituito dal CDU (Certificato Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Santarcangelo di Romagna per una migliore descrizione dei vincoli e delle possibilità di sviluppo dell'area.

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

5.2.1 *Iscrizioni:*

*Iscrizione del 15/5/2007 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale notaio *** , repertorio ***/*** del ***/***/*
Ipoteca Volontaria - conc. garanzia di apertura di credito per capitale € 700.000,00
a favore di *** con sede a ***.*

5.2.2 *Pignoramenti:*

*Trascrizione del 20/2/2025 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale "****", repertorio *** del ***/***/*
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.*

5.2.3 *Altre trascrizioni:*

*Trascrizione del 8/2/2007 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale notaio *** , repertorio ***/*** del ***/***/*
Atto tra vivi – Compravendita.

Trascrizione del 8/2/2007 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale notaio *** , repertorio ***/*** del ***/***/*
Atto tra vivi – Costituzione diritti reali a titolo oneroso, servitù perpetua di passaggio
gravante su terreni non oggetto di stima, a favore dei terreni particella 267 e 279.*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 730,00 di cui € 330,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/*			€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento N. di repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				€ 330,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

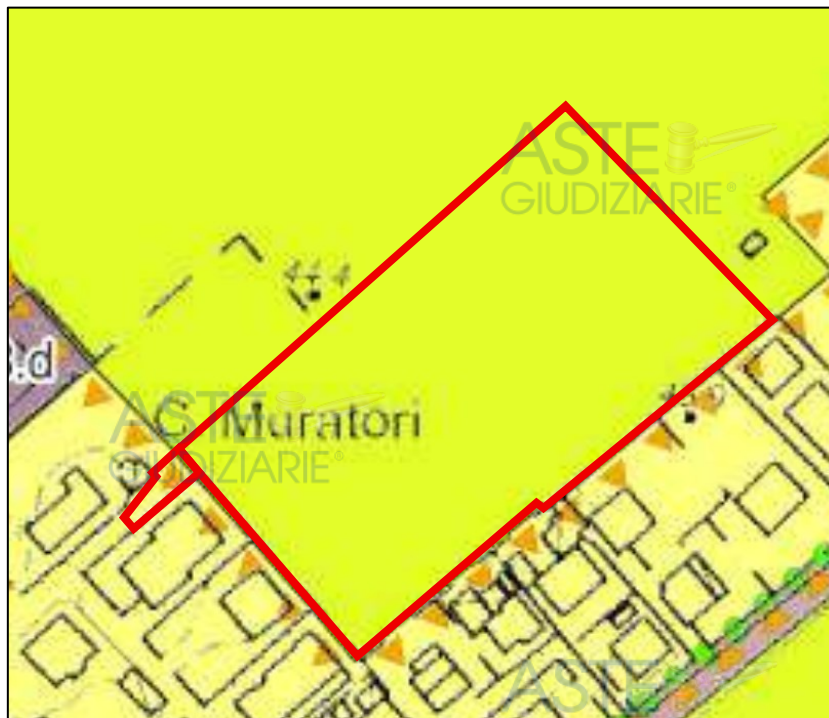
TOTALE GENERALE	€ 730,00
----------------------------	-----------------

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 17/10/2025 (Allegato L2_3.2).

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE

6.1 Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME



	AUC – Ambiti Urbani Consolidati (L.R. 20/2000 art. A-10 - artt. 45, 46, 47 del PSC)
	AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (L.R. 20/2000 art. A-19 - art. 72 del PSC)

Figura 5 Stralcio del PSC vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna.

I terreni oggetto di vendita risultano essere individuato nel PSC vigente del comune di Santarcangelo di Romagna, come:

- Particella 267: Territorio urbanizzato _ TU, in particolare “Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori AUC.7”;
- Particella 279: territorio rurale – TRU, in particolare “Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP”.

Al momento del sopralluogo sull'area agricola particella 279, sono stati rilevati: un manufatto cilindrico riconducibile ad un ex pozzo per irrigazione e un secondo manufatto rettangolare in cemento armato con recinzione metallica, verosimilmente destinato all'accumulo idrico per irrigazione.

Entrambi risultano non censiti e non sanabili nell'attuale destinazione agricola (AVP); pertanto dovranno essere rimossi per un costo stimato di € **6.500,00**, comprendente demolizione,

smaltimento, chiusura e sigillatura del pozzo inattivo, rimozione delle recinzioni e la sistemazione superficiale del terreno.

Per quanto riguarda la particella 267, essa è urbanisticamente conforme.

6.2 Conformità catastale: CONFORME

Lo scrivente perito estimatore non ha eseguito verifiche topografiche per accertare la corrispondenza dell'effettiva estensione dei terreni con la consistenza catastale attualmente indicata, e neppure per verificare che l'eventuale esistenza di confini di fatto sia coincidente con quelli catastali. Dall'esame visivo e da quanto è stato possibile ricostruire dalle immagini satellitari liberamente reperibili, al momento del sopralluogo esisteva, in linea di massima, corrispondenza tra la rappresentazione catastale e il reale stato delle aree.



Figura 6 Possibile sconfinamento lato Nord-Est, evidenziato in rosso.

Si rileva tuttavia, un apparente sconfinamento lungo il confine Nord-Est, a favore della confinante particella 43 non oggetto di vendita, non è da escludere che ciò sia riconducibile ad un'imprecisione grafica della cartografia catastale, ma si segnala comunque tale aspetto ai possibili acquirenti ai fini di una possibile richiesta di riconfinamento al vicino.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

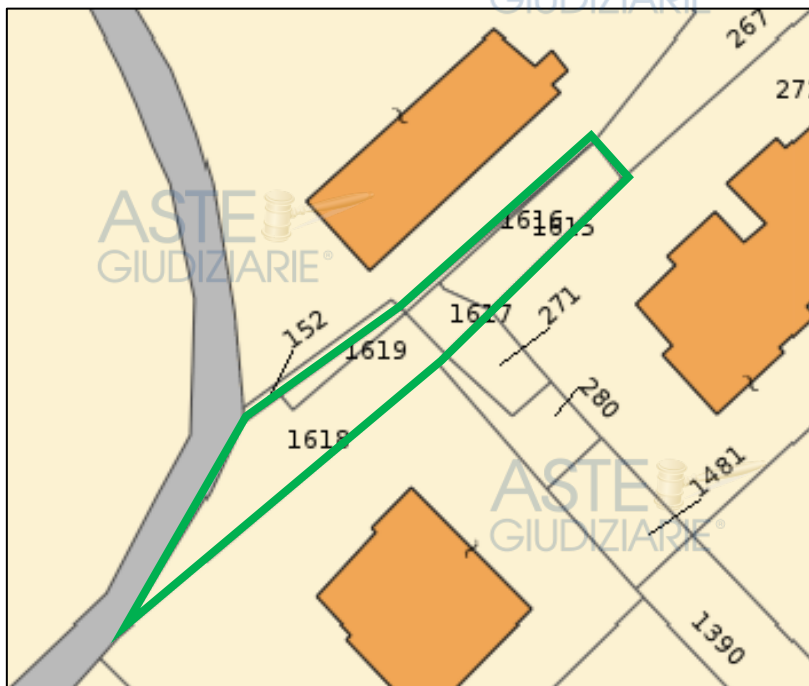


Figura 7 Stralcio del geoportale catastale con evidenziate in verde le particelle gravate da servitù di passaggio, a favore dei fondi oggetto di stima.

I terreni oggetto di stima non dispongono di accesso diretto alla viabilità pubblica, ma risultano serviti da una strada privata che si innesta su Via Viola.

In sede di compravendita (Allegato L2_5.1), è stata costituita una servitù perpetua di passaggio a favore delle particelle 267 e 279 a carico delle particelle 266 e 268, oggi catastalmente divenute 1615, 1616, 1617, 1618 e 1619, con diritto di transito per persone, mezzi agricoli e veicoli.

Tale servitù risulta a titolo oneroso, essendo stato corrisposto, all'atto della vendita, un prezzo di € 500,00 a compenso della concessione.

Attualmente, le particelle gravate dalla servitù, non oggetto della presente stima, appartengono a soggetti diversi rispetto ai proprietari originari che avevano costituito tale diritto, tuttavia, la servitù ha natura perpetua e reale e, come tale, è opponibile ai terzi, costituendo un diritto reale a favore dei fondi 267 e 279.

Allo stato di fatto, la strada privata risulta materialmente praticabile e idonea al transito ordinario; pertanto i terreni oggetto di esecuzione dispongono di accesso regolare e permanente attraverso la suddetta servitù, la quale costituisce titolo di accesso sufficiente ai fini dell'utilizzo e della commerciabilità dei beni.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

L'attuale proprietaria risulta essere la **società "****"**, C.F. e P.IVA. ***, con sede legale in ***, per la quota di 100/100 per atto di compravendita a mezzo del notaio ***, a ***, repertorio n. ***/** del ***/**/****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data ***/**/**** al numero ***, a favore dell'odierna esecutata contro; *** nato a *** il ***/**/****, per i diritti di 10/16 di proprietà, ***, nata a *** il ***/**/****, per i diritti di 6/16 di proprietà. (Allegato L2_5.1)

8.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia era dei signori:

- ***, nata a ***, il ***/***/***, diritto di usufrutto fino al 5/4/2000;
- ***, nata a ***, il ***/***/***, diritto di proprietà fino al 5/4/2000.
- ***, nata a ***, il ***/***/***, diritto di proprietà fino al 5/4/2000;
- ***, nato a ***, il ***/***/***, diritto di usufrutto fino al 20/2/2005;
- ***, nata a ***, il ***/***/***, diritto di proprietà fino al 5/4/2000;
- ***, nato a ***, il ***/***/***,
- ***, nata a ***, il ***/***/***, in regime di comunione dei beni con *** dal 5/4/2000.

Divenuti proprietari tramite atto di compravendita a mezzo del notaio ***, a ***, repertorio n. *** del ***/***/***, depositato agli atti dal notaio ***, in ***, con verbale del ***/***/***, in data ***/***/***, repertorio n. ***/***, registrato a Rimini il ***/***/*** al n. *** e trascritto il ***/***/*** all'art. ***.

9. PRATICHE EDILIZIE

Sull'area oggetto di perizia non risultano presentate pratiche edilizie, i manufatti edilizi presenti sono stati realizzati in assenza di titolo. (Allegato L2_4.1)

10. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA OGGETTO DI VENDITA.



▲▲▲	TU – Territorio Urbanizzato
■	AUC.7 (A,B,C,*) - Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori
■	AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (L.R.20/2000 art. A-19) (Art. 41 del RUE)

Figura 8 Stralcio del RUE del Comune di Santarcangelo di Romagna

L'area del terreno, censito al catasto terreni foglio 48 particella 279, nel RUE vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), è identificata come zona AVP art. 41: "Prescrizioni specifiche negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP".

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

1. L'art. 74 delle Norme del PSC definisce, in conformità alle disposizioni dell'art. 9.8 del PTCP, gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

Nelle aree ricadenti all'interno delle "aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ARA" del PTCP, valgono le disposizioni di cui alla Tav. 2 e agli art. 14.1 e 14.2 del PSC.

2. Non è ammessa la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo intensivo (quelli nei quali l'azienda agricola non abbia la potenzialità produttiva sufficiente a soddisfare almeno il 25% del fabbisogno alimentare dei capi allevati, calcolata secondo le normative di settore vigenti). L'impresa dovrà inoltre dimostrare di disporre di superfici idonee all'utilizzazione agronomica degli effluenti prodotti sulla base dei limiti previsti dalla Delibera del Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna n. 96 del 16/01/2007 (170 kg N/ha per le "zone vulnerabili" e 340 kg N/ha per le "zone non vulnerabili" (art. 9.7 comma 8 del PTCP).

Per gli allevamenti zootecnici esistenti è ammessa attraverso PRA la possibilità di ampliamenti una tantum fino al 20% della potenzialità produttiva preesistente, finalizzati all'adeguamento della struttura alle disposizioni igienico-sanitarie, al miglioramento dell'impatto ambientale, al miglioramento qualitativo delle produzioni e del benessere degli animali.

3. Gli interventi di cui ai commi che precedono devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

4. Prescrizioni per gli ambiti AVP.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
- b) percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
- c) corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
- d) chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero, vendita dei prodotti agricoli
- e) realizzazione di nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti
- f) infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica
- g) impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile; impianti a rete; strade
- h) infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete
- i) attività vivaistiche e relativi eventuali spazi commerciali
- j) impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili.

5. Sono ammessi tutti gli interventi indicati nelle tabelle degli ambiti agricoli ARP.

L'area del terreno, **censito al catasto terreni foglio 48 particella 267**, nel RUE vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), è identificata come zona AUC.7A art. 19: "Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione – tipi d'uso", e art. 20: "Ambiti urbani consolidati (AUC): interventi ammessi".

1. Interventi ammessi in generale. Fermo restando il rispetto delle norme di salvaguardia degli ambiti a vulnerabilità idrogeologica di cui al paragrafo 2.A.2 delle norme del PSC (fatti salvi gli ambiti AUC8 sempre che vengano attuati completamente entro i termini di validità della convenzione), negli ambiti AUC.1, AUC.2, AUC.3, AUC.4, AUC.5, AUC.6, AUC.7, AUC.8, AUC.GH a prescindere dalla densità edilizia esistente, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al PSC e l'applicazione delle categorie di tutela e delle relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi (fatto salvo quanto previsto ai successivi comma per ciascun sub-ambito): MO, MS, RE, D.

È inoltre possibile l'intervento CD (cambi d'uso) di cui al "Quadro sinottico degli usi".

2. Permeabilità Nei lotti con $Sf < 1.500$ mq. l'indice di permeabilità deve essere al minimo pari al 30% della Sf. Nei lotti con $Sf > 1.500$ mq l'indice di permeabilità deve essere al minimo pari al 35% della Sf. Nei casi ove è ammessa la RE che prevede interventi di demolizione e ricostruzione, e AM di fabbricato esistente, è ammesso l'indice IP esistente, anche ove inferiore a quanto sopra indicato. Non è ammesso ridurre la permeabilità esistente.

3. Livelli di qualificazione energetica e prestazionali Per la definizione dei livelli di qualificazione energetica di cui ai commi seguenti si fa riferimento all'Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (D.G.R. n° 967/2015 e D.G.R n° 1275/2015). In relazione agli interventi ammissibili dalle specifiche norme di ambito, entro i limiti delle leggi vigenti, se si conseguono superiori livelli prestazionali, è prevista l'applicazione delle disposizioni del titolo 6, nel rispetto dei vincoli e delle tutele del PSC e del Dlgs 42/2004.

4. In base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, i diversi parametri ammissibili sono:

4.8 Ambiti AUC.6A - AUC.6B - AUC.6C e Ambiti AUC.7A - 7B - 7C Gli interventi di NC, AM, sono ammessi fino a:

4.8.1 negli ambiti AUC.6A e AUC 7A:

- Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di $Uf\ max = 0,35$ mq/mq.
- Sa max = 50% della Su max, oppure Sa esistente, se superiore.
- Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrato - o Hmax = H esistente se superiore

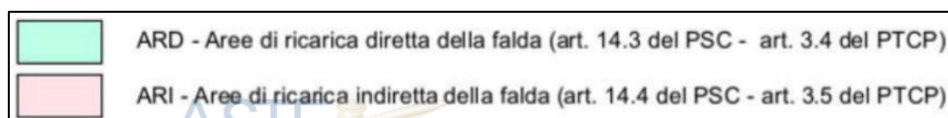
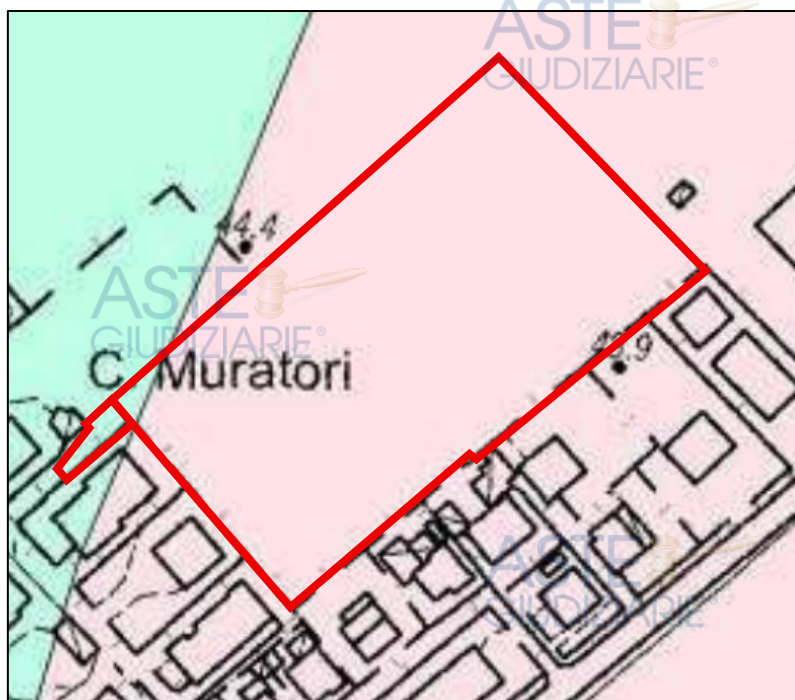


Figura 9 Stralcio del PSC (tav. 2C – tutele e vincoli di natura ambientale), del Comune di Santarcangelo di Romagna.

L'area del terreno, **censito al catasto terreni foglio 48 particella 267, una piccola frazione della particella 279**, nel PSC vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), è identificata come zona ARD: “Aree di ricarica diretta della falda (art. 3.4 PTCP)”.

1.(P) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, all'interno delle aree di ricarica diretta della falda oltre alle disposizioni di cui al precedente art. 14.1 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Sono consentiti interventi di nuova urbanizzazione non altrimenti localizzabili e di limitata estensione in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP;
- b) Sono vietati: lo stoccaggio di prodotti o sostanze chimiche pericolose, i serbatoi interrati per idrocarburi e le attività e gli usi potenzialmente in grado di infiltrare sostanze inquinanti nel sottosuolo.

2. Sono fatte salve le previsioni del P.R.G. prev. se vigenti o adottate alla data di adozione del PTCP, fermo restando quanto specificato al seguente comma 3.

3.(P) L'insediamento di nuove attività industriali, la trasformazione e l'eventuale ampliamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto delle condizioni di cui al e lettere a), b), c) e d) del comma 3 del precedente articolo 14.2.

4.(D) Al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche operano le prescrizioni di cui al precedente articolo 10. Il POC, a compensazione di eventuali nuove impermeabilizzazioni, individua le aree da destinare a ripascimento della falda per

un'estensione di norma non inferiore al doppio di quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 delle norme del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui"

5. Nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate dal presente PSC alla urbanizzazione in conformità al comma 1, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi valgono le disposizioni di cui al comma 7 del precedente articolo 14.2.

L'area del terreno, **censito al catasto terreni foglio 48 particella 279**, nel PSC vigente del Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), è identificata come zona ARI: "Aree di ricarica indiretta della falda e BI – Bacini imbriferi (art. 3.5 PTCP)".

1.(P) Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa qualità delle acque, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art.14.1, all'interno delle aree di ricarica indiretta della falda e dei bacini imbriferi il PSC applica disposizioni del PTCP; pertanto:

a) individua limitati interventi di nuova urbanizzazione, in continuità al territorio urbanizzato esistente, nel rispetto delle disposizioni relative al sistema insediativo e ambientale del PTCP e del PSC;

b) al fine di limitare il rischio idraulico derivante dallo smaltimento delle acque meteoriche, applica le prescrizioni di cui al precedente art. 10. Nelle Aree di ricarica indiretta (ARI) il POC e gli strumenti attuativi, a compensazione di nuove impermeabilizzazioni, individuano le aree da destinare a ripascimento della falda per un'estensione non inferiore a quella di nuova impermeabilizzazione, fermo restando l'obbligo di gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art.10.2 delle norme del PTCP "Requisiti degli insediamenti in materia di smaltimento e depurazione dei reflui"

c) nelle aree urbanizzate e nelle aree destinate alla urbanizzazione, nonché nelle aree rurali con particolare riferimento ai nuclei sparsi, valgono le disposizioni di cui al comma 7 del precedente articolo 14.2.

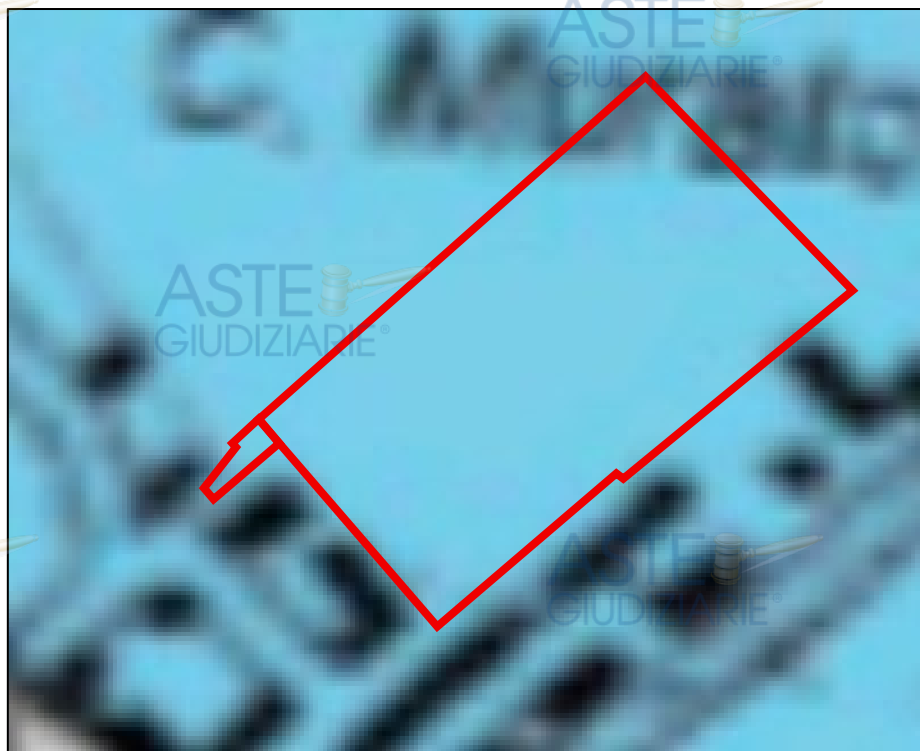


Figura 10 Stralcio del PSC (tav. 6 – assetto idrogeologico P.A.I.), del Comune di Santarcangelo di Romagna.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene che sebbene le aree oggetto del lotto di vendita abbiano una modesta potenzialità di trasformazione, il bene oggetto di stima non possa essere considerato trasformabile, in base a quanto emerge dalla sua attuale destinazione urbanistica, in un oggetto edilizio di maggior valore sul mercato immobiliare, pertanto viene stimato nella sua condizione attuale di terreni per usi agricoli.

11. CONSISTENZA DEL TERRENO POSTO IN VENDITA.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione del terreno:

Foglio	Part.	S. catastale m ²	Qualità	Classe
48	267	150	Semin/arbor	4
48	279	10480	Semin/arbor	4

La documentazione fotografica è allegata al numero L2_A1.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

12.1 Criterio di stima

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Nel caso in oggetto il terreno è sito in zona di noto valore, si procede quindi con il criterio di stima per confronto monoparametrico utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie catastale dell'area.

12.2 Andamento del mercato specifico

Dall'indagine effettuata emerge che il mercato dei terreni agricoli nella zona in esame risulta non brillante, con valori che consolidano le variazioni percentuali negative verificatesi negli ultimi anni, con una offerta generalmente superiore alla domanda, con terreni che difficilmente riescono a trovare collocazione, cosa di cui si è tenuto conto nelle stime sotto esposte.

12.3 Fonti di informazione

Catasto Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona tramite colloquio diretto con gli operatori, Osservatorio dei Mercato Immobiliare del Ministero delle Finanze (OMI). Fatte le opportune valutazioni, si è stimato un prezzo specifico per metro quadrato di superficie catastale per la **particella 267 di €/m² 20,00**, mentre per la **particella 279 di €/m² 7,00**.

12.4 Valutazione lotto

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie catastale dell'area, tenendo conto delle seguenti macro caratteristiche del bene: l'area è ubicato al diretto confine del territorio urbanizzato, ma con accesso tramite una servitù di passaggio su strada secondaria di scarso traffico, avente in zona urbanizzazione primaria e secondaria ma gravata da vincoli ambientali e idraulici. L'area è comunque pianeggiante e di forma pressoché rettangolare con un buon rapporto tra i lati.

La consistenza dell'area è stata assunta pari alla consistenza catastale, non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'area per definirne la consistenza di fatto.

Foglio	Part.	Qualità	Superficie mq	Valore unitario €	Valore complessivo €
48	267	4	150	20,00	3.000,00
48	279	4	10480	7,00	73.360,00
TOTALE					76.360,00

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima arrotondato del più probabile valore di mercato

€ 76.360,00

Riduzione del valore del **10%** dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti

- € 7.636,00

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Giada Celli
Perito: Ing. Marco Manfroni

Ripristino della conformità urbanistica, ottenuta tramite la rimozione dei manufatti edilizi presenti sul terreno

- € 6.500,00

13.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita € 62.200,00 (sessantaduemiladuecento/00).

La presente relazione si compone di pagine 14 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. **L2_Documentazione fotografica;**
2. **Documentazione catastale:**
 - L2_2.1 Visura catastale
 - L2_2.2 Estratto di mappa
3. **Documentazione agenzia del territorio:**
 - L2_3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate
 - L2_3.2 Certificazioni Ipocatastali
4. **Documentazione edilizia.**
 - L2_4.1 Istanza di accesso agli atti prot. n. 30532 del 25/8/2025
5. **Altra documentazione:**
 - L2_5.1 Titolo di provenienza
6. **L2_Certificato di destinazione urbanistica**

Relazione creata in data 12/11/2025
Codice documento: EI 13-2025

Il perito
Ing. Marco Manfroni

