



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

...

contro:

...



N. Gen. Rep. 000197/2020

Giudice **Dr.ssa Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario **Dott.ssa Notaio Rosa Menale**



ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Michela Botteghi**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1185
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 357
CF: BTTMHL75L55H294R – P.Iva 02583790403*



con studio in Rimini (Rn), Via Alberto Nota n. 22

telefono: 0541/791895

cellulare: 335/8056532

fax: 0541/791895

email: michela.botteghi@geopec.it

geom.mb@libero.it



Heimdall Studio – www.hestudio.it
Relazione lotto 001 creata in data 23/12/2021
Codice documento: E119-00-000197-001



Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

1 di 30



Beni in San Leo (Rn), località Ca Zollera, foglio n. 17 – particella n. 140
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località Ca Zollera.
Composto da **terreno**: terreno seminativo; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 3.144 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 140, qualità seminativo, classe 4, superficie are 31 e ca 44, reddito domenicale € 6,49, reddito agrario € 6,49.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 97, 164, 163, 455 e 139, salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate e estratto di mappa, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il debitore Sig. ... risulta irreperibile. La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

catastalmente: seminativo
in loco: bosco incolto
lotto intercluso.

Servizi della zona:

La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole, residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Monte Titano; attrazioni storiche : monumenti Rimini e San Marino.

Collegamenti pubblici (km):

strada comunale (0,65).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto risultano liberi. Si allega mail Agenzia delle Entrate del 13/10/2021, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6.

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia per Mutuo Fondiario, a favore di ... (sede a ..., CF ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli del 01/08/2003 al n. 9616, iscritto a Pesaro Urbino ai nn. 5839/1274

del 11/08/2003,
importo complessivo: € 240.000,00
importo capitale: € 120.000,00
gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia per Mutuo Fondiario, a favore di ... (sede a ..., CF ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...) a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli del 11/03/2010 ai nn. 14955/8356, iscritto a Pesaro Urbino l'19/03/2010 ai nn. 1665/398,
importo complessivo: € 80.000,00
importo capitale: € 40.000,00
durata 20 anni
gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare, a favore di ... (sede a ..., CF ..., ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), emesso dal Tribunale di Varese il 28/10/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 1685 del 28/10/2020, trascritto a Pesaro Urbino il 02/12/2020 ai nn. 5776/4171, gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), 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 volontaria	240.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	80.000,00		35,00	35,00
pignoramento rp 1685			294,00	294,00
totale				364,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 26/10/2021 è allegato al numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: conforme*

A seguito di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 20/10/2021 presso il terreno oggetto della presente perizia si è riscontrato che lo stesso era libero e non recintato. Non sono emerse difformità tali da incidere significativamente sul valore dell'immobile.

4.3.2. *Conformità catastale: conforme*

Non si evidenziano difformità dal punto di vista catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non pertinente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

Sig., nato a ... il ..., CF ...,
proprietario per la quota di 1/1 dal 01/08/2003 fino ad oggi,
a seguito di atto compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli in data
01/08/2003 ai nn. 6915/2711, trascritto a Pesaro Urbino il 11/08/2003 ai n.ri 5837/3875.

6.2. Precedenti Proprietari:

Sig., nato a ..., il ..., CF ...,
proprietario per la 1/1 da antevennennio fino all'1/08/2003,
a seguito di atto compravendita a firma del Notaio Dott. Monti Ettore di Novafeltria del 21/08/1956
registrato a Novafeltria il 03/09/1956 al n.820, trascritto a Urbino il 13/09/1956 al n.1815.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono pervenute pratiche edilizie dall'archivio del Comune.

Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 140.

Il terreno ha una forma irregolare, un orografia declive,
e sistemazioni agrarie sono carenti,
i sistemi irrigui presenti sono assenti
le colture in atto sono : bosco incolto non recintato
intercluso tra altre particelle.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.
Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato.

destinazione	parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno particella n. 140	sup.reale lorda	3144,00	1,00	3144,00
totale				3144,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

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

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Il bene di cui si tratta si trova in zona Cà Zollera, raggiungibile dalla via Marecchiese.

Il terreno è inserito in area boschiva, in zona inedificabile.

Pertanto il mercato di riferimento può essere solo quello agricolo, che peraltro costituisce la destinazione prevalente dei terreni della zona.

Le indagini svolte nel mercato hanno portato ad individuare recenti compravendite di beni comparabili tra i quali emergono la vendita di terreno agricolo a Maiolo, ad un prezzo di €/mq di 1,46 (atto del Notaio Dott. Stefania Turchetti di Pesaro e Urbino del 16/03/2017, ai nn 21005/12572 e atto Notaio Dott. Stefania Turchetti di Pesaro e Urbino del 08/10/2015 ai nn 19790/11735).

Per posizione e dimensioni il fondo di cui si tratta, visti i valori di mercato dei beni comparabili sopra riportati, si assumerà per la stima un valore di € 1,45 al mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini e San Leo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di San Leo, Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. Terreno boschivo particella n. 140

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

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

destinazione	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n.140	3.144,00	€ 1,45	€ 4.558,80
totale	3.144,00		€ 4.558,80

- Valore a corpo:	€ 4.558,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.558,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 4.558,80

RIEPILOGO :

id	bene	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A	terreno particella n. 140	€ 4.558,80	€ 4.558,80
totale			€ 4.558,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 455,88

Totale Valore dell'immobile

€ 4.102,92

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.100,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il presente lotto si compone di 6 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1/3 - Documentazione fotografica; Stato di fatto dei luoghi;
- 2 - Documentazione catastale;
- 4 - Documentazione anagrafe;
- 5 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 6 - Elenco sintetico delle formalità;
- 7 - Atti di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il perito
Geom. Michela Botteghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in San Leo (Rn), località Ca Zollera, foglio n. 17 – particella n. 142
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località Ca Zollera. Composto da **terreno**: terreno seminativo arboreo; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 3.644 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 142, qualità semin arbor, classe 4, superficie are 36 e ca 44, reddito domenicale € 11,29, reddito agrario € 10,35.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 323 e 97, salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate e estratto di mappa, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il debitore ... risulta irreperibile. La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	catastalmente: semin arbor, in loco: terreno incolto non recintato.
Servizi della zona:	La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole, residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Monte Titano; attrazioni storiche : monumenti Rimini e San Marino.
Collegamenti pubblici (km):	strada vicinale (0,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto risultano liberi. Si allega mail Agenzia delle Entrate del 13/10/2021, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6.

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;*
- 4.1.5. *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:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia per Mutuo Fondiario, a favore di ... (sede a ..., CF ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli del 01/08/2003 al n. 9616, iscritto a Pesaro Urbino ai nn. 5839/1274

del 11/08/2003,
importo complessivo: € 240.000,00
importo capitale: € 120.000,00
gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia per Mutuo Fondiario, a favore di ... (sede a ..., CF ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...) a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli del 11/03/2010 ai nn. 14955/8356, iscritto a Pesaro Urbino l'19/03/2010 ai nn. 1665/398,
importo complessivo: € 80.000,00
importo capitale: € 40.000,00
durata 20 anni
gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare, a favore di ... (sede a ..., CF ..., ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), emesso dal Tribunale di Varese il 28/10/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 1685 del 28/10/2020, trascritto a Pesaro Urbino il 02/12/2020 ai nn. 5776/4171, gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), 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 volontaria	240.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	80.000,00		35,00	35,00
pignoramento rp 1685			294,00	294,00
totale				364,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 26/10/2021 è allegato al numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: conforme**

A seguito di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 20/10/2021 presso il terreno oggetto della presente perizia si è riscontrato che lo stesso era libero e non recintato. Non sono emerse difformità tali da incidere significativamente sul valore dell'immobile.

4.3.2. **Conformità catastale: conforme**

Non si evidenziano difformità dal punto di vista catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non pertinente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.3. Attuali Proprietari:**

Sig., nato a ... il ..., CF ...,
proprietario per la quota di 1/1 dal 01/08/2003 fino ad oggi,
a seguito di atto compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli in data
01/08/2003 ai nn. 6915/2711, trascritto a Pesaro Urbino il 11/08/2003 ai n.ri 5837/3875.

6.4. Precedenti Proprietari:

Sig., nato a ..., il ..., CF ...,
proprietario per la 1/1 da anteventennio fino all'1/08/2003,
a seguito di atto compravendita a firma del Notaio Dott. Monti Ettore di Novafeltria del 21/08/1956
registrato a Novafeltria il 03/09/1956 al n.820, trascritto a Urbino il 13/09/1956 al n.1815.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie.

Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 142.

Il terreno ha una forma irregolare, un orografia declive,
e sistemazioni agrarie sono carenti,
i sistemi irrigui presenti sono assenti
le colture in atto sono : bosco incolto non recintato

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.
Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato.

destinazione	parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
terreno particella n. 142	sup.reale lorda	3644,00	1,00	3644,00
totale				3644,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

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

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Il bene di cui si tratta si trova in zona Cà Zollera, raggiungibile dalla via Marecchiese.

Il terreno è inserito in area boschiva, in zona inedificabile.

Pertanto il mercato di riferimento può essere solo quello agricolo, che peraltro costituisce la destinazione prevalente dei terreni della zona.

Le indagini svolte nel mercato hanno portato ad individuare recenti compravendite di beni comparabili tra i quali emergono la vendita di terreno agricolo a Maiolo, ad un prezzo di €/mq di 1,46 (atto del Notaio Dott.

Stefania Turchetti di Pesaro e Urbino del 16/03/2017, ai nn 21005/12572 e atto Notaio Dott. Stefania Turchetti di Pesaro e Urbino del 08/10/2015 ai nn 19790/11735).

Per posizione e dimensioni il fondo di cui si tratta, visti i valori di mercato dei beni comparabili sopra riportati, si assumerà per la stima un valore di € 1,45 al mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini e San Leo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di San Leo, Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. Terreno particella n. 142

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

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

destinazione	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 142	3.644,00	€ 1,45	€ 5.283,80
totale	3.644,00		€ 5.283,80

- Valore a corpo:	€ 5.283,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.283,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.283,80

RIEPILOGO :

id	bene	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A	terreno particella n. 142	€ 5.283,80	€ 5.283,80
totale			€ 5.283,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 528,38

Totale Valore dell'immobile

€ 4.755,42

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.800,00**

Relazione lotto 002 creata in data 23/12/2021

Codice documento: E119-00-000197-001

Il presente lotto si compone di 5 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1/3 - Documentazione fotografica; Stato di fatto dei luoghi;

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

10 di 30



- 2 - Documentazione catastale;
- 4 - Documentazione anagrafe;
- 5 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 6 - Elenco sintetico delle formalità;
- 7 - Atti di provenienza.

Il perito
Geom. Michela Botteghi



Beni in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra, foglio n. 17 –
particella n. 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206,
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.
Composto da **terreno**: terreno seminativo; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 1.134 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 183, qualità seminativo, classe 4, superficie are 11 e ca 34, reddito domenicale € 2,34, reddito agrario € 2,34.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 184, 185, 187, 186, 168, 189, strada sterrata, salvo altri.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.
Composto da **terreno**: terreno seminativo; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 568 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 184, qualità seminativo, classe 4, superficie are 05 e ca 68, reddito domenicale € 1,17, reddito agrario € 1,17.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 183, 185, 188, 189, salvo altri.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.
Composto da **terreno**: terreno fabbricato diruto; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 230 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 185, qualità fabb diruto, superficie are 02 e ca 30.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione d'ufficio del 08/08/2018 protocollo n. RN0044073 in atti dal 08/08/2018, Nota Dccciprot.47715 del 01/03/2018, n. 864.1/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 183, 184, 187, salvo altri.

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.
Composto da **terreno**: terreno seminativo; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 566 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 186, qualità seminativo, classe 3, superficie are 05 e ca 66, reddito domenicale € 1,90, reddito agrario € 2,05.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 187, 190, 193, 183, strada sterrata, salvo altri.

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

12 di 30

Composto da **terreno**: terreno fabbricato diruto; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 312 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 187, qualità fabb diruto, superficie are 03 e ca 12.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione d'ufficio del 08/08/2018 protocollo n. RN0044073 in atti dal 08/08/2018, Nota Dcccpirot.47715 del 01/03/2018, n. 865.1/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 183, 185, 188, 193, 186, salvo altri.

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.

Composto da **terreno**: terreno seminativo; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 520 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 188, qualità seminativo, classe 4, superficie are 05 e ca 20, reddito domenicale € 1,07, reddito agrario € 1,07.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 184, 189, 193, 187, salvo altri.

G. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.

Composto da **terreno**: terreno pascolo cespugliato; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 12.530 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 189, qualità pasc cespug, classe 2, superficie ha 01, are 25 e ca 30, reddito domenicale € 3,24, reddito agrario € 1,94.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 183, 184, 188, 193, 173, 170, 168, salvo altri.

H. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.

Composto da **terreno**: terreno fabbricato diruto; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 278 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 190, qualità fabb diruto, superficie are 02 e ca 78.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione d'ufficio del 08/08/2018 protocollo n. RN0044073 in atti dal 08/08/2018, Nota Dcccpirot.47715 del 01/03/2018, n. 866.1/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 186, 193, strada sterrata, salvo altri.

I. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra.

Composto da **terreno**: terreno pascolo cespugliato; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 14.250 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 193, qualità pasc cespug, classe 2, superficie ha 01, are 42 e ca 50, reddito domenicale € 3,68, reddito agrario € 2,21.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 189, 188, 187, 186, 190, 204, 206, 194, strada sterrata, salvo altri.

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

13 di 30

L. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra. Composto da **terreno**: terreno seminativo; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 20.590 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 203, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 02, are 05 e ca 90, reddito domenicale € 69,12, reddito agrario € 74,44.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 465, 467, 463, 464, 40, 236, 328, 327, 220, 205, strada sterrata, salvo altri.

M. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra. Composto da **terreno**: terreno seminativo; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 1.206 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 204, qualità seminativo, classe 4, superficie are 12 e ca 06, reddito domenicale € 2,49, reddito agrario € 2,49.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 193, 206, strada sterrata, salvo altri.

N. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località La Zollera di Sopra. Composto da **terreno**: terreno incolto sterile; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 2.228 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 206, qualità incolto ster, superficie are 22 e ca 28.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 204, 193, 194, 222, 221, strada sterrata, salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate e estratto di mappa, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il debitore Sig. ... risulta irreperibile. La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

- A) particella n. 183 - catastalmente: seminativo, in loco: terreno boschivo incolto non recintato, accesso tramite strada sterrata,
- B) particella n. 184 - catastalmente: seminativo, in loco: terreno boschivo incolto non recintato, lotto intercluso,
- C) particella n. 185 - catastalmente: fabbricato diruto, in loco: terreno boschivo incolto non recintato senza

fabbricato diruto,

lotto intercluso,

D) particella n. 186 - catastalmente: seminativo,
in loco: terreno incolto non recintato,
accesso tramite strada sterrata,

E) particella n. 187 - catastalmente: fabbricato diruto,
in loco: terreno boschivo incolto non recintato senza
fabbricato diruto,

lotto intercluso,

F) particella n. 188 - catastalmente: seminativo,
in loco: terreno boschivo incolto non recintato,
lotto intercluso,

G) particella n. 189 - catastalmente: pascolo cespugliato,
in loco: terreno con pascolo incolto non recintato,
lotto intercluso,

H) particella n. 190 - catastalmente: fabbricato diruto,
in loco: terreno boschivo incolto non recintato senza
fabbricato diruto,
accesso tramite strada sterrata,

I) particella n. 193 - catastalmente: pascolo cespugliato,
in loco: parte terreno boschivo incolto non recintato e parte
versante Monte,
accesso tramite strada sterrata,

L) particella n. 203 - catastalmente: seminativo,
in loco: terreno parte incolto non recintato,
accesso tramite strada sterrata,

M) particella n. 204 - catastalmente: seminativo,
in loco: terreno incolto non recintato,
accesso tramite strada sterrata,

N) particella n. 206 - catastalmente: incolto sterile,
in loco: versante Monte con terreno incolto non recintato,
accesso tramite strada sterrata.

La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria.

agricole, residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini,
Monte Titano; attrazioni storiche : monumenti Rimini e San
Marino.

Servizi della zona:

Caratteristiche zone limitrofe:

Collegamenti pubblici (km):

- A) particella n. 183: strada sterrata (0,00),
- B) particella n. 184: strada sterrata (0,30),
- C) particella n. 185: strada sterrata (0,13),
- D) particella n. 186: strada sterrata (0,00),
- E) particella n. 187: strada sterrata (0,15),
- F) particella n. 188: strada sterrata (0,18),
- G) particella n. 189: strada sterrata (0,30),
- H) particella n. 190: strada sterrata (0,00),
- I) particella n. 193: strada sterrata (0,00),
- L) particella n. 203: strada sterrata (0,00),
- M) particella n. 204: strada sterrata (0,00),
- N) particella n. 206: strada sterrata (0,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto risultano liberi. Si allega mail Agenzia delle Entrate del 13/10/2021, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6. Il terreno corpo L) particella 203, appare incolto salvo una parte che sembrerebbe lavorata. Dalle ricerche in loco non è stato possibile appurare il possessore di tale porzione per la quale non si possono pertanto escludere pretese di usucapione.

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: **Nessuna.**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia per Mutuo Fondiario, a favore di ... (sede a ..., CF ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli del 01/08/2003 al n. 9616, iscritto a Pesaro Urbino ai nn. 5839/1274 del 11/08/2003,
 importo complessivo: € 240.000,00
 importo capitale: € 120.000,00
 gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia per Mutuo Fondiario, a favore di ... (sede a ..., CF ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...) a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli del 11/03/2010 ai nn. 14955/8356, iscritto a Pesaro Urbino l'19/03/2010 ai nn. 1665/398,
 importo complessivo: € 80.000,00
 importo capitale: € 40.000,00
 durata 20 anni
 gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare, a favore di ... (sede a ..., CF ..., ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), emesso dal Tribunale di Varese il 28/10/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 1685 del 28/10/2020, trascritto a Pesaro Urbino il 02/12/2020 ai nn. 5776/4171, gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), 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 volontaria	240.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	80.000,00		35,00	35,00
pignoramento rp 1685			294,00	294,00
totale				364,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 26/10/2021 è allegato al numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme**

A seguito di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 20/10/2021 presso il terreno oggetto della presente perizia risulta che era libero e non recintato, tranne che per il corpo L) particella 203, che sembrerebbe in parte lavorata. Rispetto l'estratto di mappa e visure catastali, unici riferimenti edilizi, sul posto non sono più presenti i fabbricati/ruderi rurali alle particelle 185,187,190 che si presume siano crollati.

4.3.2. **Conformità catastale: conforme per le particelle n. 183, 184, 186, 188, 189, 203, 204, 206 non conforme per le particelle n. 185, 187, 190**

Per le particelle n. 183, 184, 186, 188, 189, 193, 203, 204, 206 non si evidenziano difformità dal punto di vista catastale.

Per le particelle n. 185, 187, 190 risultano non conformi all'estratto di mappa catastale, in quanto non sono più presenti fabbricati rurali.

Si dovrà procedere a tipo mappale in demolizione totale per i fabbricati nelle particelle n. 185, 187, 190, una volta ottenuta l'Autorizzazione da parte del Giudice. **Spese per diritti € 327,00; spese tecniche € 1.800,00 oltre iva e oneri come per legge.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non pertinente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

Sig., nato a ... il ..., CF ...,

proprietario per la quota di 1/1 dal 01/08/2003 fino ad oggi,

a seguito di atto compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti di Pennabilli del 01/08/2003, ai nn. 6915/2711 trascritto a Pesaro Urbino il 11/08/2003 ai n.ri 5838/3876.

6.2. Precedenti Proprietari:

Sig.ra, nata a ..., il ..., CF ...,

proprietaria per la quota di 1/1 da antevennennio fino al 01/08/2003,

gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie.

Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 183.

Il terreno in loco è un terreno boschivo incolto non recintato con accesso dalla strada sterrata.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo: Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 184.

Il terreno in loco è un terreno boschivo incolto non recintato, intercluso tra altre particelle.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno incolto non recintato, intercluso.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 185.

Il terreno in loco è un terreno boschivo incolto non recintato, intercluso tra altre particelle e non è presente il fabbricato diruto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato, intercluso.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 186.

Il terreno in loco è un terreno boschivo incolto non recintato, con accesso da strada sterrata.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

18 di 30

Terreno boschivo incolto non recintato.

Le fotografie sono allegare al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 187.

Il terreno in loco è un terreno boschivo incolto non recintato intercluso tra altre particelle e non è presente il fabbricato diruto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato, intercluso.

Le fotografie sono allegare al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 188.

Il terreno in loco è un terreno boschivo incolto non recintato intercluso tra altre particelle.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato, intercluso.

Le fotografie sono allegare al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 189.

Il terreno in loco è un terreno boschivo incolto non recintato intercluso tra altre particelle.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

19 di 30

Terreno in parte boschivo incolto non recintato, intercluso.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto **H**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 190.

Il terreno in loco è bosco incolto non recintato, con accesso dalla strada sterrata e non è presente il fabbricato diruto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto **I**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 193.

Il terreno in loco è per una parte un terreno boschivo incolto non recintato e per una parte è un versante del Monte con terreno boschivo incolto non recintato, con accesso dalla strada sterrata.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno in parte boschivo incolto non recintato e in parte versante del Monte con terreno boschivo incolto non recintato.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto **L**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 203.

Il terreno in loco è un terreno incolto non recintato, con accesso dalla strada sterrata.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

20 di 30

Terreno incolto non recintato.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto M

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 204.

Il terreno in loco è un terreno incolto non recintato, con accesso dalla strada sterrata.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno incolto non recintato.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto N

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato catastalmente al foglio n. 17, particella n. 206.

Il terreno in loco è versante del Monte boschivo incolto non recintato, con accesso dalla strada sterrata.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato, versante Monte.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Il bene di cui si tratta si trova in zona Cà Zollera, raggiungibile dalla via Marecchiese.

Il terreno è inserito in area boschiva, in zona inedificabile.

Pertanto il mercato di riferimento può essere solo quello agricolo, che peraltro costituisce la destinazione prevalente dei terreni della zona.

Le indagini svolte nel mercato hanno portato ad individuare recenti compravendite di beni comparabili tra i quali emergono la vendita di terreno agricolo a Maiolo, ad un prezzo di €/mq di 1,46 (atto del Notaio Dott. Stefania Turchetti di Pesaro e Urbino del 16/03/2017, ai nn 21005/12572 e atto Notaio Dott. Stefania Turchetti di Pesaro e Urbino del 08/10/2015 ai nn 19790/11735).

Per posizione e dimensioni il fondo di cui si tratta, visti i valori di mercato dei beni comparabili sopra riportati,

si assumerà per la stima un valore di € 1,45 al mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini e San Leo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di San Leo, Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. Terreno particella n. 183

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali :

destinazione A	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 183	1.134,00	€ 1,45	€ 1.644,30
totale	1.134,00		€ 1.644,30

- Valore a corpo:	€ 1.644,30
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.644,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.644,30

B. Terreno particella n. 184

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione B	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 184	568,00	€ 1,45	€ 823,60
totale	568,00		€ 823,60

- Valore a corpo:	€ 823,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 823,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 823,60

C. Terreno particella n. 185

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione C	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 185	230,00	€ 1,45	€ 333,50
totale	230,00		€ 333,50

- Valore a corpo:	€ 333,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 333,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 333,50

D. Terreno particella n. 186*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione D	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 186	566,00	€ 1,45	€ 820,70
totale	566,00		€ 820,70

- Valore a corpo: € 820,70
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 820,70
- **Valore complessivo diritto e quota: € 820,700**

E. Terreno particella n. 187*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione E	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 187	312,00	€ 1,45	€ 452,40
totale	312,00		€ 452,40

- Valore a corpo: € 452,40
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 452,40
- **Valore complessivo diritto e quota: € 452,40**

F. Terreno particella n. 188*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione F	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 188	520,00	€ 1,45	€ 754,00
totale	520,00		€ 754,00

- Valore a corpo: € 754,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 754,00
- **Valore complessivo diritto e quota: € 754,00**

G. Terreno particella n. 189*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione G	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 189	12.530,00	€ 1,45	€ 18.168,50
totale	12.530,00		€ 18.168,50

- Valore a corpo: € 18.168,50
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 18.168,50
- **Valore complessivo diritto e quota: € 18.168,50**

H. Terreno particella n. 190*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione H	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 190	278,00	€ 1,45	€ 403,10
totale	278,00		€ 403,10

- Valore a corpo: € 403,10
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 403,10
- **Valore complessivo diritto e quota: € 403,10**

I. Terreno particella n. 193*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione I	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 193	14.250,00	€ 1,45	€ 20.662,50
totale	14.250,00		€ 20.662,50

- Valore a corpo: € 20.662,50
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 20.662,50
- **Valore complessivo diritto e quota: € 20.662,50**

L. Terreno particella n. 203*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione L	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 203	20.590,00	€ 1,45	€ 29.855,50
totale	20.590,00		€ 29.855,50

- Valore a corpo: € 29.855,50

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

24 di 30

- Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 29.855,50
 - **Valore complessivo diritto e quota: € 29.855,50**

M. Terreno particella n. 204*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione M	sup. equivalente	valore unitario		valore complessivo
terreno particella n. 204	1.206,00	€ 1,45		€ 1.748,70
totale	1.206,00			€ 1.748,70

- Valore a corpo: € 1.748,70
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 1.748,70
 - **Valore complessivo diritto e quota: € 1.748,70**

N. Terreno particella n. 206*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

destinazione N	sup. equivalente	valore unitario		valore complessivo
terreno particella n. 206	2.228,00	€ 1,45		€ 3.230,60
totale	2.228,00			€ 3.230,60

- Valore a corpo: € 3.230,60
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 3.230,60
 - **Valore complessivo diritto e quota: € 3.260,60**

RIEPILOGO :

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

25 di 30

id	bene	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A	terreno particella n. 183	€ 1.644,30	€ 1.644,30
corpo B	terreno particella n. 184	€ 823,60	€ 823,60
corpo C	terreno particella n. 185	€ 333,50	€ 333,50
corpo D	terreno particella n. 186	€ 820,70	€ 820,70
corpo E	terreno particella n. 187	€ 452,40	€ 452,40
corpo F	terreno particella n. 188	€ 754,00	€ 754,00
corpo G	terreno particella n. 189	€ 18.168,50	€ 18.168,50
corpo H	terreno particella n. 190	€ 403,10	€ 403,10
corpo I	terreno particella n. 193	€ 20.662,50	€ 20.662,50
corpo L	terreno particella n. 203	€ 29.855,50	€ 29.855,50
corpo M	terreno particella n. 204	€ 1.748,70	€ 1.748,70
corpo N	terreno particella n. 206	€ 3.230,60	€ 3.230,60
totale			€ 78.897,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 7.889,74

Totale Valore dell'immobile

€ 71.007,66

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 71.000,00**

Relazione lotto 003 creata in data 23/12/2021
Codice documento: E119-00-000197-001

Il presente lotto si compone di 14 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1/3 - Documentazione fotografica; Stato di fatto dei luoghi;
- 2 - Documentazione catastale;
- 4 - Documentazione anagrafe;
- 5 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 6 - Elenco sintetico delle formalità;
- 7 - Atti di provenienza.

Il perito
Geom. Michela Botteghi

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

26 di 30

Beni in San Leo (Rn), località Val Caldara, foglio n. 17 – particella n. 259
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito in San Leo (Rn), località Val Caldara.

Composto da **terreno**: terreno pascolo cespugliato; **il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 3.692 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 17, particella n. 259, qualità pasc cespug, classe 2 superficie are 36 e ca 92, reddito domenicale € 0,95, reddito agrario € 0,57.

Intestato a ..., nato a ..., il ..., proprietà per 1/1, (dati derivanti da variazione territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018 Legge 117 del 03/08/2009, Comune di San Leo H949 proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1065/2018);

Confini *terreno*: confina con particelle n. 224, 625, 250, 180, strada, salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate e estratto di mappa, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il debitore ... risulta irreperibile. La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: catastalmente: pascolo cespugliato,
in loco: bosco incolto,

Servizi della zona: La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali; i principali centri limitrofi sono Rimini, Monte Titano; attrazioni storiche : monumenti Rimini e San Marino.

Collegamenti pubblici (km): strada comunale (0,00).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto risultano liberi. Si allega mail Agenzia delle Entrate del 13/10/2021, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6.

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: Nessuna.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia per Mutuo Fondiario, a favore di ... (sede a ..., CF ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli del 01/08/2003 al n. 9616, iscritto a Pesaro Urbino ai nn. 5839/1274 del 11/08/2003,

importo complessivo: € 240.000,00

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

27 di 30

importo capitale: € 120.000,00

gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia per Mutuo Fondiario, a favore di ... (sede a ..., CF ..., domicilio ipotecario eletto ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...) a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti Stefania di Pennabilli del 11/03/2010 ai nn. 14955/8356, iscritto a Pesaro Urbino l'19/03/2010 ai nn. 1665/398,
importo complessivo: € 80.000,00
importo capitale: € 40.000,00
durata 20 anni

gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare, a favore di ... (sede a ..., CF ..., ...) **contro ...** (nato a ... il ..., CF ...), emesso dal Tribunale di Varese il 28/10/2020, a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 1685 del 28/10/2020, trascritto a Pesaro Urbino il 02/12/2020 ai nn. 5776/4171, gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio n. 17, particelle n. 140, 142, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 193, 203, 204, 206 e 259.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 364,00, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), 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 volontaria	240.000,00		35,00	35,00
ipoteca volontaria	80.000,00		35,00	35,00
pignoramento rp 1685			294,00	294,00
totale				364,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 26/10/2021 è allegato al numero 7.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: conforme**

A seguito di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 20/10/2021 presso il terreno oggetto della presente istanza risulta che era libero e non recintato. Non sono emerse difformità tali da incidere significativamente sul valore dell'immobile.

4.3.2. **Conformità catastale: conforme**

Non si evidenziano difformità dal punto di vista catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non pertinente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali Proprietari:

Sig. ..., nato a ... il ..., CF ...,

proprietario per la quota di 1/1 dal 01/08/2003 fino ad oggi,
a seguito di atto compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Turchetti di Pennabilli del
01/08/2003, ai nn. 6915/2711 trascritto a Pesaro Urbino il 11/08/2003 ai n.ri 5838/3876.

6.2. Precedenti Proprietari:

Sig.ra ..., nata a ..., il ..., CF ...,
proprietaria per la quota di 1/1 da anteventennio fino al 01/08/2003,
gravante sull'intera proprietà dei terreni posti in San Leo (Rn) identificati catastalmente al foglio
n. 17, particelle n. 259.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie.

Descrizione terreno di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno posto nel Comune di San Leo, località Ca Zollera, identificato
catastalmente al foglio n. 17, particella n. 259.

Il terreno in loco è un bosco incolto non recintato con percorso pedonale sterrato ed è un versante del Monte.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. del Comune di San Leo n. 42 del 24/11/2017 e
delibera di Giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia n. 83 del 11/12/2017, il terreno è identificato nell'ambito
ARP_AC, ambito rurale di rilievo paesaggistico – sub-ambito dell'alta collina.

Vincolo : Visibilità paesaggistica; Geositi /Crinali.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

Terreno boschivo incolto non recintato con percorso pedonale sterrato, versante Monte.

destinazione	parametro	valore reale potenziale	coefficiente	valore equivalente
terreno particella n.259	sup.reale lorda	3692,00	1,00	3692,00
totale	sup.reale lorda			3692,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato
immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Il bene di cui si tratta si trova in zona Cà Zollera, raggiungibile dalla via Marecchiese.

Il terreno è inserito in area boschiva, in zona inedificabile.

Pertanto il mercato di riferimento può essere solo quello agricolo, che peraltro costituisce la destinazione
prevalente dei terreni della zona.

Le indagini svolte nel mercato hanno portato ad individuare recenti compravendite di beni comparabili tra i
quali emergono la vendita di terreno agricolo a Maiolo, ad un prezzo di €/mq di 1,46 (atto del Notaio Dott.
Stefania Turchetti di Pesaro e Urbino del 16/03/2017, ai nn 21005/12572 e atto Notaio Dott. Stefania Turchetti
di Pesaro e Urbino del 08/10/2015 ai nn 19790/11735).

Per posizione e dimensioni il fondo di cui si tratta, visti i valori di mercato dei beni comparabili sopra riportati,
si assumerà per la stima un valore di € 1,45 al mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini e San Leo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di San Leo,

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Rosa Menale

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

29 di 30

Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

A. Terreno particella n. 259

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali :

destinazione	sup. equivalente	valore unitario	valore complessivo
terreno particella n. 259	3.692,00	€ 1,45	€ 5.353,40
totale	3.692,00		€ 5.353,40

- Valore a corpo:	€ 5.353,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 5.353,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 5.353,40

RIEPILOGO :

id	bene	valore intero medio ponderale	valore diritto e quota
corpo A	terreno particella n. 259	€ 5.353,40	€ 5.353,40
totale			€ 5.353,40

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 535,34

Totale Valore dell'immobile

€ 4.818,06

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.800,00**

Relazione lotto 004 creata in data 23/12/2021
Codice documento: E119-00-000197-001

Il presente lotto si compone di 5 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1/3 - Documentazione fotografica; Stato di fatto dei luoghi;
- 2 - Documentazione catastale;
- 4 - Documentazione anagrafe;
- 5 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 6 - Elenco sintetico delle formalità;
- 7 - Atti di provenienza.

Il perito
Geom. Michela Botteghi

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

30 di 30