



**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**



**Esecuzione Forzata**  
**XXXX**  
contro  
**XXXX**



N. Gen. Rep. 000246/16



Giudice Dott.ssa **Maria Carla Corvetta**  
Custode Giudiziario **Notaio Giannantonio Pennino**



**AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Giannantonio Pennino  
Perito: Arch. Chiara Mazza



## PREMESSA

La presente integrazione ed aggiornamento dell'elaborato peritale viene effettuata su richiesta del Custode Notaio Giannantonio Pennino, il quale in data 07/08/2024 chiedeva alla sottoscritta di procedere all'aggiornamento dell'elaborato precedentemente depositato in data 08/03/2022 al fine di produrre un *documento rettificato per le prossime operazioni di vendita a seguito degli adempimenti che erano stati intrapresi durante l'iter procedurale* (si specifica che nell'udienza del 30/09/2022 il procedente rinunciava a procedere alla vendita del LOTTO 3 ed il CTU veniva autorizzato agli aggiornamenti catastali dei LOTTI 1-2)

Pertanto nella presente relazione verrà eliminato il LOTTO 3 ed aggiornati i rimanenti LOTTI 1-2 mentre per il LOTTO 4 viene aggiornato il CDU. I lotti verranno lasciati con la precedente numerazione (LOTTO 1-2-4). (All.1)- Autorizzazione aggiornamento)

### Beni in Morciano Di Romagna (RN) Via Macello,11 Lotto 001

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

Porzione di fabbricato urbano abbinato su più lati, sito in Comune di Morciano di Romagna, via Macello,11 e precisamente:

**A. Casa terratetto (P.T, 1° e sottotetto) ad uso abitazione in ragione di:**

- Piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a XXXX

Così analiticamente composta:

Al piano terra:

- N. 4 vani di cui n.3 a ripostigli e n.1 a cucina, oltre n.1 WC e vano scala interno di accesso al piano superiore;

Al 1° piano:

- Soggiorno pranzo, n.1 terrazzo,angolo cottura, n.1 bagno e n.2 camere e vano scala interno di accesso al piano sottotetto;

Al Piano sottotetto:

- N.4 ripostigli di cui n.1 a camera e terrazzo.

Superficie lorda complessiva di circa mq 183,80.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 04/07/2024 e a seguito degli aggiornamenti catastali depositati dalla sottoscritta in data 18/10/2024 riferiti all'immobile di Via Macello,11. In data 19/12/2024 è stato integrato il certificato APE redatto durante lo svolgimento delle operazioni peritali:

- **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) rilasciato in data 25/11/2024 valido fino al 25/11/2034 a firma XXXX individua l'immobile in classe energetica "G".

La verifica si limita all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

**Beni identificati in catasto: VISURE AGGIORNATE IN DATA 14/01/2025:**

**A. Immobile (A/4)**

- **Catasto fabbricati:** intestato a XXXX (proprietà 1/1)

- **Fg. 2, Part.19, Sub. 3**, Cat. A/4, classe 2, sup. catastale 188, composto da vani 7,5, posto al piano T-1-2, - **rendita: 347,45.**

Derivante da: l'unità immobiliare deriva dalle unità distinte con i sub.1 e 2, in forza di variazione per fusione, ampliamento, va.sp.int, var. dest (n.968V/1989) del 01/02/1989 in atti dal 03/08/1990.

**AGGIORNAMENTO CATASTALE:** Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/10/2024 pratica n. RN0086908 **in atti dal 18/10/2024** prot. NSD n. Entrate.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 4362546.17/10/2024. Diversa distribuzione degli spazi interni (n.86908.1/2024)

Confini Catastali: parti comuni, Part.19 Sub.4, via Macello, salvo altri e diversi.

**Mappale terreno correlato:**

- **Catasto terreni:** partita speciale 1,

- **Fg. 2, Part. 19**, qualità ente urbano, superficie catastale 115.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976

Confini Catastali: Part. 21, Part.20, Via Macello, salvo altri e diversi.

(All.2 -Doc. catastale)

**1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.**

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

La sottoscritta ha integrato la documentazione **aggiornando le visure in data 14/01/2025, l'estratto di mappa in data 20/01/2025 e la planimetria catastale.** (All.2-Doc. Catastale)

**1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dagli uffici anagrafe del Comune di Morciano di Romagna **aggiornato in data 23/01/2025.** (Certificati - allegato n.5)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | Centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.<br>la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria                                                                                                                 |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Zona residenziale; i principali centri limitrofi sono Morciano di Romagna, San Giovanni in Marignano, Misano Adriatico. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle ed entroterra del Conca. Borghi e Comuni limitrofi: Montefiore, Saludecio e Montegridolfo. |
| Collegamenti pubblici (km):     | aeroporto (16), autostrada (11), ferrovia (10).                                                                                                                                                                                                                      |

### 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04/07/2024 l'immobile risultava occupato dall'esecutato in qualità di proprietario del bene.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Si comunica che in data 30/01/2025 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento a quanto già rilasciato in data 01/03/2022 riguardo l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato riferiti all'immobile; il riscontro ha confermato l'esito negativo. (All.5- Certificati)

### 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**

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Si segnala che negli atti di donazione a firma del notaio XXXX trascritti rispettivamente in data 06/11/1996 ai nn. 6309/8945 ed in data 22/03/2001 ai nn. 3619/2452 viene citata XXXX come titolare del diritto di abitazione riguardante l'immobile pignorato (Fg.2, Part.19, Sub.3).

**XXXX è deceduta a Montescudo in data 13/12/2021. (All.5 Certificati)**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni: AGGIORNATE IN DATA 20/01/2025:

**Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXX, contro XXXX, a firma di XXXX in data 26/07/2007 ai nn. 65437/8829 iscritto a Rimini in data **01/08/2007 ai nn. 3263/13252**

importo ipoteca: 101.550,00

importo capitale: 67.700,00

Domicilio ipotecario eletto a Jesi.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Comunicazione n. 1625 del 12/09/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/07/2022. Cancellazione totale eseguita in data 13/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di XXXX, contro XXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 05/04/2012 ai nn. 784/2012 iscritto a Rimini in data **27/04/2012 ai nn. 943/6136**

importo ipoteca: 20.000,00

Ipoteca gravante i beni:

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4
- Fg. 6, Part.558
- Fg. 6, Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Rimini



**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX contro XXXX**, a firma di Tribunale di Rimini in data 14/05/2014 ai nn. 1166 iscritto a Rimini in data **12/11/2014 ai nn. 2377/14479**  
importo ipoteca: 20.000,00

Ipoteca gravante i beni:

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4
- Fg.7, Part.2148, Sub.16-8
- Fg. 6, Part.558
- Fg. 6, Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX in Rimini



**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di **XXXX contro XXXX** a firma di Tribunale di Ravenna in data 23/05/2016 ai nn. 83/2015 iscritto a Rimini in data **29/07/2016 ai nn. 1965/10459**

importo ipoteca: 14.000,00

importo capitale: 7.000,00

Ipoteca gravante i beni:

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4 (per la quota di 1/1)
- Fg.7, Part.2148, Sub.16-8 (per la quota di 1/3)
- Fg. 6, Part.558 (per la quota di 1/6)
- Fg.6, Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238. (per la quota di 1/6)

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX

#### 4.2.2. **Pignoramenti:**

**Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX contro XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 29/07/2016 ai nn. 3281 trascritto a Rimini in data **07/09/2016 ai nn. 7540/12168**.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Rimini.

4.2.3. **Altre trascrizioni: Nessuna**

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



Per la cancellazione delle iscrizioni sopra indicate è prevedibile un costo di **€. 846,00** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione, dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

| Formalità          | importo     | 0,005    | diritto fisso | costo totale    |
|--------------------|-------------|----------|---------------|-----------------|
| Ipoteca giudiziale | € 20.000,00 | € 100,00 | € 94,00       | € 194,00        |
| Ipoteca giudiziale | € 20.000,00 | € 100,00 | € 94,00       | € 194,00        |
| Ipoteca giudiziale | € 14.000,00 | € 70,00  | € 94,00       | € 164,00        |
| pignoramento       |             |          | € 294,00      | € 294,00        |
| <b>TOTALE</b>      |             |          |               | <b>€ 846,00</b> |



Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

**L'elenco aggiornato delle formalità in data 20/01/2025 è l'allegato n.3.**



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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In aggiornamento rispetto a quanto verificato nel precedente sopralluogo avvenuto in data 04/03/2022 l'esperto rileva che la situazione urbanistica del fabbricato, alla data dell'ultimo sopralluogo eseguito il 04/07/2024 risultava immutata.

Come precedentemente rilevato le criticità dell'immobile rispetto ai precedenti edilizi depositati risultano le seguenti:

- 1) Rispetto alle planimetrie presenti nella sanatoria n. 564/85, esternamente al Piano terra sono variate le aperture sul prospetto, la finestra e la portafinestra di sinistra, sono state unite in un'unica apertura di dim. 210x240. Internamente la parete divisoria del locale sgombero è stata spostata di 57cm. verso destra.
- 2) Sul fronte è stata aperta al primo piano una finestra dim. 72x82, mentre sul prospetto laterale alla via Macello è stata abbassata una quota di una finestra. Le quote delle metrature interne, riportate negli elaborati, non corrispondono con le misure dei vani. Non è presente la scala che dal soggiorno prosegue nel sottotetto.
- 3) Nel sottotetto è stata variata la costruzione del colmo da 1,80 a 2,32 con la creazione di una zona H.2,32, adibita a camera e bagno, mediante la costruzione di abbaino. E' stato creato un terrazzo di 12mq. Nella falda del tetto sono stati costruiti n.2 *Velux*.

**Dalle verifiche effettuate la sanatoria non è mai stata rilasciata.** Queste difformità risultano le stesse riportate nella descrizione delle opere abusive inserite all'interno della sanatoria n. 564/85 dove si legge *"apertura di una luce al vano scale sul prospetto, trasformazione di una porta finestra a porta sempre sul prospetto, apertura di una finestra sul lato posteriore sul ripostiglio; non esecuzione di una porzione del tetto per ricavare copertura a terrazzo. Le opere sono già completate per l'uso e non pregiudicano in alcun modo la staticità dell'immobile."*

Nell'allegato 4 (Doc. Edilizia) si inserisce l'ultima segnalazione di integrazione della documentazione ai fini del rilascio della sanatoria, inviate da parte del Comune di Morciano alla proprietà. Ultima comunicazione di sollecito del 11/11/2015 prot.11707 che ad oggi non risulta ancora integrata.



Pertanto secondo quanto dichiarato dal tecnico in data 30/01/2025, il procedimento per la sanabilità delle opere edilizie riferite al fabbricato, visto che ad oggi sono decorsi i termini delle integrazioni richieste, dovrà sottostare ad un nuovo iter:

1) Chiusura della pratica edilizia in sanatoria n.564/'85 calcolata secondo i provvedimenti richiesti nel 1996 oltre interessi legali conteggiati dal 1996 ed aggiornati alla data in cui verrà effettivamente effettuato il versamento. Calcolo del contributo di costruzione secondo i valori vigenti al momento del rilascio della concessione in sanatoria oltre integrazione elaborati, documentazione fotografica e planimetrie catastali. **(Il contributo di costruzione sulla base dei calcoli forniti si aggirava intorno a £.493.639 pari a €.254,94 oltre interessi legali salvo più precisa determinazione del valore effettuata al momento del rilascio del titolo)**



2) Presentazione SCIA in sanatoria per accertamento di conformità (art.17 L.23/2004) comprensiva del doppio degli oneri, doppio contributo di costruzione oltre spese tecniche e nuova pratica sismica secondo l'ex legge 64/'74 dove andrà accertato se le opere ricadono all'interno dell'art.14bis della L.R. 23/2004 (variazioni essenziali aumenti di entità superiore al 30%) e nel caso in base all'art.15 L.R.23/2004 accertare l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile.

La sanabilità mediante art.17 con accertamento di conformità ante '77, andrà verificata secondo le condizioni di pregiudizio dal punto di vista statico del fabbricato, con un doppio raffronto tra il PRG vigente e il PRG all'epoca, per individuare se l'ampliamento poteva essere ammesso, in alternativa la messa in ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato.



**Considerata l'interpretabilità delle vigenti normative urbanistiche, i continui aggiornamenti delle procedure nonché la complessità del caso, le considerazioni sopra esposte per regolarizzare i lavori abusivi sono da considerarsi puramente indicative, le relative modalità (oneri, sanzioni, spese, ecc.) andranno accertate dall'acquirente presso gli uffici urbanistici comunali al momento dell'effettiva presentazione della domanda.**

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che trattandosi di costruzioni in aderenza, non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio o delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi. Rimane onere della parte interessata all'acquisto incaricare un proprio tecnico per verificare a propria cura e spese, preventivamente il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in relazione alle normative vigenti al momento dell'effettiva presentazione della richiesta non valutabili anticipatamente.



4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal punto di vista catastale in data 18/10/2024 si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie riferite al Sub.3.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Il censimento catastale effettuato non legittima il bene ai fini urbanistici edilizi. (*Doc. catastale –allegato n.2*)

Le verifiche catastali sono riferite alle sole porzioni di immobile oggetto di procedura. Resterà a carico dell'aggiudicatario incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**non è presente gestione condominiale**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

**XXXX (1/1)** proprietario dal 04/11/1996 per 19/40 e dal 20/03/2001 per 21/40 secondo gli atti di donazione a firma di XXXX rispettivamente trascritti in data **06/11/1996 ai nn. 6309/8945** e **22/03/2001 ai nn. 3619/2452**.

Negli atti veniva citato che “su parte del fabbricato” gravava il diritto di abitazione a favore di XXXX, costituito con atto a rogito XXXX in data 12/05/1982 rep.n. 174531/10738 trascritto a Rimini il 03/06/1982 n.2866.

**NOTA:** Si evidenzia che XXXX è deceduta a Montescudo il 13/12/2021.

6.2 Precedenti proprietari:

**XXXX (19/40)** in regime di separazione dei **beni proprietaria da ante ventennio al 04/11/1996** in forza di atto di donazione a firma XXXX in data 04/11/1996 ai nn. 42293/5189 trascritto a Rimini in data 06/11/1996 ai nn. 6309/8945 La signora XXXX dona a XXXX che accetta la donazione, i suoi diritti pari a 19/40 indivisi dell'intero sul fabbricato ad uso civile abitazione, salvo il diritto di abitazione XXXX.

**XXXX (21/40)** proprietario da data **anteriore al ventennio al 20/03/2001** in forza di atto di donazione a firma XXXX, in data 20/03/2001 ai nn. 53776/6720 registrato a Rimini in data 22/03/2001 ai nn. 542/I trascritto a Rimini in data 22/03/2001 ai nn. 3619/2452

XXXX dona a XXXX che accetta i suoi diritti, pari a 21/40 indivisi dell'intero sul fabbricato ad uso civile abitazione, salvo il diritto di abitazione XXXX.

**XXXX (21/40), XXXX (19/40)** proprietari da data **anteriore al ventennio** in forza di **denuncia di successione** a firma di XXXX in data 12/05/1982 ai nn. 174531/10738 registrato a Rimini in data 27/05/1982 ai nn. 2690/I trascritto a Rimini in data **03/06/1982 ai nn. 2866**.

Successione in morte di XXXX deceduto in data 24/03/1977 registrata a Rimini n.86, Vol 351 ivi trascritta in data 21/12/1981 art.7129.

(*Nell'atto si costituiva il diritto di abitazione a favore di XXXX*)

(*All.5 - Certificati- Atti notarili*)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione edilizia n. 46/'82** per lavori di *Sostituzione tetto e costruzione balconi* intestata a XXXX. Concessione Edilizia rilasciata in data 28/08/1983- n. prot. 2550 Nell'atto di provenienza del 1982 si esplicita che il fabbricato è stato iniziato in data anteriore al 01/09/1967

**Autorizzazione n. 9/'87** per lavori di Manutenzione straordinaria, *apertura di luce sopra finestra* intestata a XXXX e XXXX. Autorizzazione edilizia presentata in data 04/04/1987- n. prot. 9

**Sanatoria n. 564/'85** per lavori in via Macello per opere Tip.1-3-7 intestata a XXXX. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 30/09/1986- n. prot. 4405. In data 30/06/1998 veniva inviato dal Comune di Morciano richiesta di integrazione della domanda di condono n.564/85 (**Pratica non rilasciata**)

In allegato viene inserita l'ultima segnalazione di integrazione della documentazione ai fini del rilascio della sanatoria inviate da parte del Comune di Morciano alla proprietà. Comunicazione del 11/11/2015 prot.11707.

**P.E.n. 3/'94** per lavori di Via Macello,15 intestata a XXXX. Manutenzione straordinaria presentata in data 05/02/1994- n. prot. 6323 (**Pratica non rilasciata**)

**Abitabilità non presente.** (*Doc. edilizia - allegato n.4*)

Descrizione **Abitazione indipendente abbinata ad altri fabbricati** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione terra-tetto con ingresso indipendente sita in Morciano Di Romagna (RN) Via Macello,11.

Casa indipendente su 3 piani costituiti da piano terra, primo e sottotetto. Edificata ante 1967, ristrutturata nel 1982. L'abitazione a seguito del sopralluogo effettuato si presenta internamente in un buon stato di manutenzione al primo piano e sottotetto mentre al piano terra i locali si presentano in uno scarso stato manutentivo, le rifiniture e gli impianti sono consoni all'epoca di costruzione del fabbricato. Il resto dei locali posti al piano 1° e sottotetto sono in un buono stato con recente sostituzione della pavimentazione e tinteggiatura interna. Esternamente il fabbricato si trova in uno scarso stato di manutentivo, con tinteggiatura distaccata soprattutto nella parte bassa dell'edificio lato via Macello dove sono presenti numerose infiltrazioni dal terreno. Anche gli elementi esterni quali il cornicione, il balcone, gli infissi, il portone e gli scuri presentano i segni del tempo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 11, ha un'altezza variabile al PT 2,54/ 2,70/ 2,80, al 1°P. di 2,70ml., mentre nel sottotetto Hmax. 2,32, Hmin 0,60.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Giannantonio Pennino  
Perito: Arch. Chiara Mazza

### Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente del Comune di Morciano di Romagna approvato in forza di delibera di Giunta Provinciale n.140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del C. Comunale n.45 e n.47 del 29/07/2021 – Tavole di Zonizzazione Tav. n. D.3.2.m l'immobile è identificato nella zona B2.

ZONA B2: aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale, in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale (Art.11).

(All.4- Doc. edilizia -Tavola PRG )

| Destinazione               | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|----------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| sup. abitativa piano terra | Sup. reale lorda | 81,80                   | 1,00         | 81,80              |
| sup. abitativa piano primo | Sup. reale lorda | 81,80                   | 1,00         | 81,80              |
| Sottotetto sup. >1,80      | Sup. reale lorda | 20,31                   | 0,50         | 10,15              |
| Sottotetto sup. <1,80      | Sup. reale lorda | 14,27                   | 0,30         | 4,28               |
| balcone P1                 | Sup. reale lorda | 7,09                    | 0,30         | 2,13               |
| Terrazzo sottotetto        | Sup. reale lorda | 12,12                   | 0,30         | 3,64               |
| <b>Sup. reale lorda</b>    |                  |                         |              | <b>183,80</b>      |

Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono ricavate in parte dalla pratica edilizia n. 46/'82 e integrate con le misure prese sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Copertura:* tipologia: a falde con rivestimento in coppi, condizioni: non conosciute (rilievo a vista)  
*Scale:* tipologia: interna, materiale: marmo, ubicazione: interna, condizioni: buone.  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: discrete.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato e porte in legno e vetro, condizioni: buone P1°-sottotetto, discrete PT.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime al piano primo e sottotetto, da ristrutturare al piano terra.

### Impianti:

*Ascensore:* tipologia: non è presente ascensore.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano. conformità: non fornito certificato di conformità.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia. conformità: non fornito certificato di conformità.  
*Fognatura:* tipologia: separata. conformità: non fornito certificato di conformità.  
*Termico:* tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in alluminio. condizioni: non conosciute, conformità: non fornito certificato di conformità.

Si specifica che durante il sopralluogo, non sono state eseguite ulteriori accertamenti sulla copertura riguardanti eventuali infiltrazioni, ammaloramenti o altri vizi in quanto tali accertamenti esulano dall'incarico ricevuto.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Giannantonio Pennino  
Perito: Arch. Chiara Mazza

Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell’immobile, le misure sono riportate rispetto all’ultimo precedente edilizio ed integrate con le misure aggiornate durante il **sopralluogo eseguito in data 04/07/2024.**

| <b>(Fg.2, Part.19, Sub.3)</b> |                  |                |               |                   |
|-------------------------------|------------------|----------------|---------------|-------------------|
| <b>Piano terra</b>            | <b>sup netta</b> | <b>altezza</b> | <b>espos.</b> | <b>condizioni</b> |
| Cucina                        | 14,17            | 2,84           | E             | mediocri          |
| Ripostiglio                   | 16,01            | 2,80           | S             | mediocri          |
| Ripostiglio                   | 8,26             | 2,65           | /             | Scarse            |
| WC                            | 3,69             | 2,54           | O             | Scarse            |
| Locale sgombero               | 18,80            | 2,70           | /             | Scarse            |
| Vano scale                    | 4,63             | /              | N             | Discrete          |
|                               |                  |                |               |                   |
| <b>Piano 1°</b>               | <b>sup netta</b> | <b>altezza</b> | <b>espos.</b> | <b>condizioni</b> |
| Soggiorno pranzo              | 32,68            | 2,70           | E             | Ottime            |
| Balcone                       | 7,04             | /              | S             | Discrete          |
| Camera                        | 13,89            | 2,70           | N             | Buone             |
| Disimpegno                    | 2,94             | 2,70           | /             | Buone             |
| Bagno                         | 4,60             | 2,70           | O             | Buone             |
| Studio                        | 9,72             | 2,70           | O             | Buone             |
|                               |                  |                |               |                   |
| <b>Piano sottotetto</b>       | <b>sup netta</b> | <b>altezza</b> | <b>espos.</b> | <b>condizioni</b> |
| Ripostiglio 1                 | 8,20             | 2,26           | E             | Buone             |
| Ripostiglio 2                 | 16,68            | 1,8/0,6        | E             | Buone             |
| Camera                        | 12,25            | 2,32/2,25      | O             | Buone             |
| bagno                         | 3,14             | 2,30           | /             | Buone             |
| Terrazzo                      | 12,12            | /              | O             | Buone             |

La documentazione fotografica è l'allegato n.1; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** La presente stima viene aggiornata con i valori disponibili alla data del presente elaborato.

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con la stessa destinazione. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una incertezza nelle compravendite, dettate dal particolare periodo storico, pur intravedendosi deboli segnali di ripresa.

**Il rapporto OMI** del 1 semestre 2024 riporta per il Comune di Morciano di Romagna, centro storico per le abitazioni civili in stato conservativo normale, dei valori che vanno da un **minimo di €/mq. 1.550,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00** mentre per le abitazioni economiche indica valori di **€/mq.1.200,00 e €/mq 1.700,00**.

L'ultimo rapporto Fiaip aggiornato al 2022, indica per la zona di Morciano di Romagna valori per le abitazioni in buono stato (ristrutturate) da un minimo di **€1.500,00/mq.** ad un massimo di **€1.700,00/mq.** mentre per quelle da ristrutturate valori da un minimo di **€1.200,00/mq.** a **€1.500,00/mq.**

Sul libero mercato sono in vendita alcuni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, quali abitazioni terra-tetto, di non recente edificazione, in molti casi case abbinate o a schiera con le seguenti valutazioni:

- *Terra-tettounifamiliare Via G.Matteotti* ~~€285.000,00~~ ribassata a €265.000,00
- *Villa a Schiera Via G.Matteotti da ristrutturare* €180.000,00

Da ulteriori indagini effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate (Consultazione valori immobiliari dichiarati) risultano censiti n.8 atti dal 2023 e il 1°sem.2024 riguardanti immobili residenziali tra cui:

- Atto compravendita novembre 2023, Cat. A/3 mq.103+C/6 24mq corrispettivo dichiarato pari a €. 250.000,00; Atto compravendita febbraio 2024, Cat.A/2 mq.216 corrispettivo dichiarato pari a €. 150.000,00.

Alla luce dell'indagine svolta aggiornata con le nuove risultanze fermo restando l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e le peculiarità della zona, la facilità e rapidità di accesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, la tipologia costruttiva, il livello di opere di finitura e materiali, le dotazioni impiantistiche, la conformazione geometrica, la consistenza e la presenza di difformità urbanistiche ancora pendenti, si ritiene di confermare come valore più consono quello precedentemente espresso pari a **€1.400,00/mq.** Valore comprovato anche dal protrarsi dell'attuale situazione del mercato immobiliare che non lascia ancora intravedere agevolazioni vantaggiose di accesso al credito.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari on-line ed osservatori del mercato della zona di Morciano, Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzia delle Entrate e del Territorio di Rimini, Ufficio tecnico di Morciano, Rapporto OMI, Borsino Immobiliare e Rapporto Fiaip.



### 8.3. Valutazione corpi



#### A. Casa Terratetto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione          | Superficie<br>equivalente | Valore unitario | valore complessivo  |
|-----------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| sup. abitativa P.T.   | 81,80                     | 1.400,00 €      | 114.520,00 €        |
| sup.abitativa P.1°    | 81,80                     | 1.400,00 €      | 114.520,00 €        |
| Sottotetto sup. >1,80 | 10,15                     | 1.400,00 €      | 14.210,00 €         |
| Sottotetto sup. <1,80 | 4,28                      | 1.400,00 €      | 5.992,00 €          |
| balcone P1            | 2,13                      | 1.400,00 €      | 2.982,00 €          |
| Terrazzo              | 3,64                      | 1.400,00 €      | 5.096,00 €          |
|                       | <b>183,80</b>             |                 | <b>257.320,00 €</b> |



|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo:                       | <b>257.320,00 €</b> |
| - Valore accessori:                   | <b>0,00 €</b>       |
| - Valore complessivo intero (1/1):    | <b>257.320,00 €</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota: | <b>257.320,00 €</b> |



#### Riepilogo:

| ID | Immobile          | Superficie<br>lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Casa indipendente | 183,80              | <b>257.320,00 €</b>           | <b>257.320,00 €</b>    |

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

**257.320,00 €**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**25.732,00 €**

**Valore totale dell'intero (1/1)**

**231.588,00 €**



#### 8.5. Prezzo base d'asta - Lotto 1

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

**232.000,00 €**



#### Giudizio di divisibilità

L'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.



**Beni in Morciano Di Romagna (RN) Via Macello,15  
Lotto 002**

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

**Porzione di fabbricato urbano abbinato ad altri fabbricati sito in Comune di Morciano di Romagna, via Macello,15 e precisamente:**

**A. Casa terra tetto (P.T, 1°) ad uso abitazione in ragione di:**

- Nuda proprietà per la quota di 1/1 intestata a XXXX
- Usufrutto (vita natural durante) per la quota di 1/1 intestata a XXXX

Così analiticamente composta:

Al piano terra:

- Soggiorno, cucina, piccolo disimpegno e vano scala

Al 1° piano

- Camera, bagno e terrazzino

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51,28.

La presente relazione viene aggiornata sulla base della situazione rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 04/07/2024 e a seguito degli aggiornamenti catastali depositati dalla sottoscritta in data 03/10/2024 riferiti all'immobile di Via Macello,15. In data 19/12/2024 è stato integrato il certificato APE redatto durante lo svolgimento delle operazioni peritali:

- **Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) rilasciato in data 26/11/2024 valido fino al 26/11/2034 a firma XXXX individua l'immobile in classe energetica "G".

La verifica si limita all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

**Beni identificati in catasto: VISURE AGGIORNATE IN DATA 14/01/2025:**

**A. Immobile A/4**

- **Catasto fabbricati:** intestato a XXXX (nuda proprietà 1/1) e XXXX (usufrutto 1/1)
  - **Fg. 2, Part.19, Sub. 4**, Cat. A/4, classe 1, sup. catastale 58, composto da vani 4, posto al piano T-1, - **rendita: 161,13.**

Derivante da: l'unità immobiliare deriva dal Fg.2, Part. 2002. Ampliamento del 03/02/1984 Pratica n.139644 in atti dal 17/10/2000 ampliamento (n.1397.1/1984) Variazione Modifica identificativo del 14/03/2006 pratica n. RN0021356 in atti dal 14/03/2006 Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe (n.1553.1/2006) Notifica n. RN0007191/2005 (fg.2, Part.19, Sub.4).

**AGGIORNAMENTO CATASTALE:** Diversa distribuzione degli spazi interni del 02/10/2024 pratica n. RN0084127 **in atti dal 03/10/2024** prot. NSD n. Entrate.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 4130167.02/10/2024 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.84127.1/2024)

Confini Catastali: parti comuni, Part.19 Sub.3, via Macello, salvo altri e diversi.

**Mappale terreno correlato:**

- **Catasto terreni:** partita speciale 1,
    - **Fg. 2, Part. 19**, qualità ente urbano, superficie catastale 115.
  - Derivante da:** Impianto meccanografico del 10/10/1976
  - Confini Catastali:** Part. 21, Part.20, Via Macello, salvo altri e diversi.
- (All.2 -Doc. catastale)

**1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.**

Quanto al quesito di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. La sottoscritta ha integrato la documentazione **aggiornando le visure in data 14/01/2025, l'estratto di mappa in data 20/01/2025 e la planimetria catastale.** (All.2- Doc. Catastale)

**1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dagli uffici anagrafe del Comune di Morciano di Romagna **aggiornato in data 23/01/2025.** (Certificati -allegato n.5)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caratteristiche zona:           | Centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.                                                                                                                                                                                            |
|                                 | la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria                                                                                                                                                                                              |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Zona residenziale; i principali centri limitrofi sono Morciano di Romagna, San Giovanni in Marignano, Misano Adriatico. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle ed entroterra del Conca. Borghi e Comuni limitrofi: Montefiore, Saludecio e Montegridolfo. |
| Collegamenti pubblici (km):     | aeroporto (16), autostrada (11), ferrovia (10).                                                                                                                                                                                                                      |

**3. STATO DI POSSESSO:**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04/07/2024 l'immobile risultava occupato dall'esecutato in qualità di proprietario del bene.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Si comunica che in data 30/01/2025 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento a quanto già rilasciato in data 01/03/2022 riguardo l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato riferiti all'immobile; il riscontro ha confermato l'esito negativo. (All.5- Certificati)

**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:

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Giannantonio Pennino  
Perito: Arch. Chiara Mazza



**4.2.1. Iscrizioni: AGGIORNATE IN DATA 20/01/2025:**

**Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX, contro XXXX** a firma XXXX in data 26/07/2007 ai nn. 65437/8829 iscritto a Rimini in data **01/08/2007 ai nn. 3263/13252**

importo ipoteca: 101.550,00

importo capitale: 67.700,00

Domicilio ipotecario eletto a Jesi.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Comunicazione n. 1625 del 12/09/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/07/2022. Cancellazione totale eseguita in data 13/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **CASSA XXXX contro XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 05/04/2012 ai nn. 784/2012 iscritto a Rimini in data **27/04/2012 ai nn. 943/6136**

importo ipoteca: 20.000,00

Ipoteca gravante i beni:

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4
- Fg. 6, Part.558
- Fg.6 Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX di Rimini.

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX, contro XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 14/05/2014 ai nn. 1166 iscritto a Rimini in data **12/11/2014 ai nn. 2377/14479**

importo ipoteca: 20.000,00

Ipoteca gravante i beni:

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4
- Fg.7, Part.2148, Sub.16-18
- Fg. 6, Part.558,
- Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Rimini.

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **XXXX contro XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 14/05/2014 ai nn. 1166 iscritto a Rimini in data **29/07/2016 ai nn. 1965/10459**

importo ipoteca: 14.000,00

Ipoteca gravante i beni:

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4,
- Fg.7, Part.2148, Sub.16-8
- Fg. 6, Part.558
- Fg.6, Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Faenza.



#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX** contro **XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 29/07/2016 ai nn. 3281 trascritto a Rimini in data **07/09/2016 ai nn. 7540/12168**  
Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Rimini.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

Per la cancellazione delle iscrizioni sopra indicate è prevedibile un costo di **€. 846,00** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione, dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

| Formalità          | importo     | 0,005    | diritto fisso | costo totale    |
|--------------------|-------------|----------|---------------|-----------------|
| Ipoteca giudiziale | € 20.000,00 | €.100,00 | €.94,00       | €. 194,00       |
| Ipoteca giudiziale | € 20.000,00 | €.100,00 | €.94,00       | €. 194,00       |
| Ipoteca giudiziale | € 14.000,00 | €. 70,00 | €.94,00       | €.164,00        |
| pignoramento       |             |          | €. 294,00     | €. 294,00       |
| <b>TOTALE</b>      |             |          |               | <b>€ 846,00</b> |

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

**L'elenco aggiornato delle formalità in data 20/01/2025 è l'allegato n.3.**

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

##### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

In aggiornamento rispetto a quanto verificato nel primo sopralluogo avvenuto in data 04/03/2022 l'esperto rileva che la situazione urbanistica del fabbricato risultava immutata alla data dell'ultimo sopralluogo il 04/07/2024.

Mettendo a confronto lo stato di fatto con l'ultimo precedente edilizio legittimato (rinvenuto con l'accesso agli atti dall'Ufficio tecnico del Comune di Morciano di Romagna), titolo in sanatoria n. 406/'85 rilasciato in data 06/05/1998 rispetto al quale sono emerse alcune difformità e precisamente:

- 1) Al Piano primo è stato demolito il vecchio controsoffitto lasciando a vista il tetto in legno e tavelle (le misure delle altezze riportate nella sezione del progetto non corrispondono allo stato di fatto).

**Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Morciano, considerata l'interpretabilità delle vigenti normative urbanistiche i continui aggiornamenti delle procedure la regolarizzazione delle opere e le relative modalità in sanatoria (oneri, sanzioni, spese, ecc.) andranno accertate direttamente dall'acquirente presso gli uffici urbanistici comunali al momento dell'effettiva presentazione della domanda.**



La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che trattandosi di costruzioni in aderenza, non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio o delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto incaricare un proprio tecnico per verificare a propria cura e spese, preventivamente il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in relazione alle normative vigenti al momento dell'effettiva presentazione della richiesta non valutabili anticipatamente.

#### 4.3.2. **Conformità catastale:**

Durante l'aggiornamento catastale effettuato per il LOTTO 1 (Sub.3) in accordo con il custode si è proceduto in data 03/10/2024 anche all'aggiornamento delle planimetrie riferite al LOTTO 2 Sub.4.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Il censimento catastale effettuato non legittima il bene ai fini urbanistici edilizi. (Doc. catastale -allegato n.2)

Le verifiche catastali sono riferite alle sole porzioni di immobile oggetto di procedura. Resterà a carico dell'aggiudicatario incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico.



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**non è presente gestione condominiale**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

XXXX per l'usufrutto e XXXX per la nuda proprietà proprietari dal **23/04/2004 ad oggi** in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 23/04/2004 ai nn. 60908/7754 trascritto a Rimini in data 27/04/2004 ai nn. 3641/5745.

I signori XXXX, XXXX, XXXX, XXXX e XXXX vendono l'immobile ai sig.ri XXXX e XXXX.

(Allegato n.5 Certificati- Atti notarili)



## 6.2 Precedenti proprietari:

XXXX (1/2) e XXXX (1/2) proprietari **da data antecedente il ventennio** in forza di atto di compravendita a firma XXXX in data 27/12/1978 trascritto a Rimini in data **08/01/1979 ai nn. 130**. Con atti di successione per morte di XXXX e XXXX la proprietà passa:

- **XXXX per 6/18, XXXX per 1/18, XXXX per 1/18 e XXXX per 1/18 proprietari dal 23/11/2000.**

In forza di atto di successione in morte di XXXX deceduto in data 23/11/2000. Denuncia di successione registrata a Rimini al n.86 Vol.35 ivi trascritta in data 10/05/2003 art.4389 e successiva rettifica registrata a Rimini al n.8 vol.60, ivi trascritta in data 10/02/2004 al n. 1080 (accettazione tacita di eredità trascritta a Rimini il 27/04/2004 art. 3639), la sua quota pari a 1/2 viene trasferita ai signori XXXX per 6/18, XXXX per 1/18, XXXX per 1/18 e XXXX per 1/18.

- **XXXX e XXXX proprietari dal 18/02/2001**

In forza di atto di successione in morte della signora XXXX deceduta in data **18/02/2001**, denuncia di successione registrata a Rimini al n. 87 vol.35, ivi trascritta in data 30/08/2003 art.8928 e successiva rettifica registrata a Rimini al n.9 vol.60, ivi trascritta in data 10/02/2004 art.1081 (accettazione tacita di eredità trascritta a Rimini il 27/04/2004 art.3640) la sua quota pari a 15/18 viene trasferita XXXX e XXXX

(All.5 - Certificati- Atti notarili)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Sanatoria n. 406/'85** per lavori di costruzione di cucina al piano terra e costruzione bagno e terrazza al P.1 intestata a XXXX. Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 20/07/9998- n. prot. 3488 rilasciata in data 06/05/1998- n. prot. 406. Abitabilità non presente.

Si precisa che considerata l'interpretabilità delle vigenti normative urbanistiche i continui aggiornamenti delle procedure la regolarizzazione delle opere e le relative modalità in sanatoria (oneri, sanzioni, spese, ecc.) andranno accertate direttamente dall'acquirente presso gli uffici urbanistici comunali al momento dell'effettiva presentazione della domanda.

(All.4-Doc. Edilizia)

Descrizione **Abitazione indipendente abbinata ad altri fabbricati** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione terra-tetto con ingresso indipendente sita in Morciano Di Romagna (RN) Via Macello,15.

Casa indipendente su 2 piani, di vecchio impianto ante 1967, ampliata nel 1982. L'abitazione a seguito del sopralluogo effettuato risulta in uno scarso stato manutentivo, non intonacata esternamente, con rifiniture e impianti interni consoni all'epoca di ristrutturazione anni '80 del fabbricato. Internamente è stato demolito un vecchio controsoffitto e ripulite le travi in legno che sorreggono in tetto della camera al 1° piano. L'unità immobiliare è identificata con il numero 15, ha un'altezza al piano terra di circa 2,14 mentre al P.1° la camera ha Hmax. 2,93 e Hmin 2,31, il bagno H.max 2,59 e Hmin.2,25.

### Destinazione urbanistica:

Nel PRG vigente del Comune di Morciano di Romagna approvato in forza di delibera di Giunta Provinciale n.140 del 15/07/2003, Varianti adottate con atti del C. Comunale n.45 e n.47 del 29/07/2021 – Tavole di Zonizzazione Tav. n. D.3.2.m l'immobile è identificato nella zona B2.

ZONA B2: aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale, in situazioni sensibili dal punto di vista ambientale (Art.11).

(All.4- Doc. edilizia -Tavola PRG )

| Destinazione       | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| sup. abitativa P.T | Sup. reale lorda | 25,20                   | 1,00         | 25,20              |
| Sup. apitativa P.1 | Sup. reale lorda | 25,20                   | 1,00         | 25,20              |
| terrazzo           | Sup. reale lorda | 2,94                    | 0,30         | 0,88               |
| Sup. reale lorda   |                  |                         |              | 51,28              |

Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono ricavate in parte dalla pratica edilizia n. 406/'85 e integrate con le misure prese sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Copertura:* tipologia: a falde con rivestimento in coppi, condizioni: non conosciute (rilievo a vista)  
*Balconi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti

### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: scarse.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: marmo, condizioni: scarse  
*Impianti:*  
*Ascensore:* tipologia: non è presente ascensore.  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare.  
Durante il sopralluogo del 04/03/2022 è stato dichiarato dal proprietario che è stato sottratto il contatore del gas contenuto nella cassetta esterna al fabbricato.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare.

NOTA: Si specifica che durante il sopralluogo, non sono state eseguite ulteriori accertamenti sulla copertura riguardanti eventuali infiltrazioni, ammaloramenti o altri vizi in quanto tali accertamenti esulano dall'incarico ricevuto.

Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, le misure sono riportate rispetto all'ultimo precedente edilizio ed integrate con le misure aggiornate durante i sopralluoghi.

| <b>(Fg.2, Part.19, Sub.4)</b> |                  |                |               |                   |
|-------------------------------|------------------|----------------|---------------|-------------------|
| <b>Piano terra</b>            | <b>sup netta</b> | <b>altezza</b> | <b>espos.</b> | <b>condizioni</b> |
| Soggiorno/tinello             | 13,20            | 2,18           | N             | Da ristrutturare  |
| Cucina                        | 7,44             | 2,18           | O             | Da ristrutturare  |
| Vano scala                    | 3,47             | /              | S             | Da ristrutturare  |
|                               |                  |                |               |                   |
| <b>Piano 1°</b>               | <b>sup netta</b> | <b>altezza</b> | <b>espos.</b> | <b>condizioni</b> |
| camera                        | 14,08            | 2,93/2,30      | N             | Discrete          |
| Disimpegno                    | 1,06             | 2,70           | /             | Discrete          |
| Bagno                         | 4,38             | 2,59/2,25      | /             | Da ristrutturare  |
| Terrazzino                    | 2,94             | /              | S             | Discrete          |
|                               |                  |                |               |                   |

La documentazione fotografica è l'allegato n.1; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** La presente stima viene aggiornata con i valori disponibili alla data del presente elaborato.

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con la stessa destinazione. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato risulta caratterizzata da una incertezza nelle compravendite, dettate dal particolare periodo storico, seppure si intravedono deboli segnali di ripresa.

**Il rapporto OMI** del 1 semestre 2024 riporta per il Comune di Morciano di Romagna, centro storico per le abitazioni civili in stato conservativo normale, dei valori che vanno da un **minimo di €/mq. 1.550,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00** mentre per le abitazioni economiche indica valori di **€/mq.1.200,00 e €/mq 1.700,00.**

L'ultimo rapporto Fiaip aggiornato al 2022, indica per la zona di Morciano di Romagna valori per le abitazioni in buono stato (ristrutturate) da un minimo di **€1.500,00/mq.** ad un massimo di **€1.700,00/mq.** mentre per quelle da ristrutturate valori da un minimo di **€1.200,00/mq. a € 1.500,00/mq.**

Sul libero mercato sono in vendita alcuni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, quali abitazioni terratetto, di non recente edificazione, in molti casi case abbinate o a schiera con le seguenti valutazioni:

- Terra-tetto unifamiliare Via G.Matteotti ~~€285.000,00~~ ribassata a €265.000,00
- Villa a Schiera Via G.Matteotti da ristrutturare € 180.000,00

Da ulteriori indagini effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate (Consultazione valori immobiliari dichiarati) risultano censiti n.8 atti nella zona di Morciano di Romagna dal 2023 e il 1°sem.2024 riguardanti immobili residenziali tra cui:

- Atto compravendita novembre 2023, Cat. A/3 mq.103+C/6 24mq corrispettivo dichiarato pari a €. 250.000,00; Atto compravendita febbraio 2024, Cat.A/2 mq.216 corrispettivo dichiarato pari a €. 150.000,00

Alla luce dell'indagine svolta aggiornata con le nuove risultanze fermo restando l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e le peculiarità della zona, la facilità e rapidità di accesso all'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione, la tipologia costruttiva, il livello di opere di finitura e materiali, le dotazioni impiantistiche, la conformazione geometrica, la consistenza, la presenza di difformità urbanistiche si ritiene di confermare come valore più consono quello precedentemente espresso pari a **€1.100,00/mq.** Valore avvalorato anche dal protrarsi dell'attuale situazione del mercato immobiliare che non lascia ancora intravedere agevolazioni vantaggiose di accesso al credito.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari on-line ed osservatori del mercato della zona di Morciano, Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzia delle Entrate e del Territorio di Rimini, Ufficio tecnico di Morciano, Rapporto OMI, Borsino Immobiliare e Rapporto Fiaip.



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Casa terra tetto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione        | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| sup. abitativa P.T  | 25,20                  | 1.100,00 €      | 27.720,00 €        |
| Sup. apitativa P.1° | 25,20                  | 1.100,00 €      | 27.720,00 €        |
| terrazzo            | 0,88                   | 1.100,00 €      | 968,00 €           |
|                     | <b>51,28</b>           |                 | <b>56.408,00 €</b> |

- Valore corpo: **56.408,00 €**

- Valore accessori: **0,00 €**

- Valore complessivo intero (1/1): **56.408,00 €**

- Valore complessivo XXXX nuda proprietà calcolato 80%: **45.126,40 €**

- Valore complessivo XXXX usufrutto (nata il 13/01/1938) calcolato 20%: **11.281,60 €**

#### Riepilogo:

| ID | Immobile          | Superficie lorda | Valore intero 1/1 | Valore nuda proprietà | Valore usufrutto |
|----|-------------------|------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
| A  | Casa indipendente | 51,28            | 56.408,00 €       | 45.126,40 €           | 11.281,60 €      |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**5.640,80 €**

**Valore totale dell'intero (1/1)**

**50.767,20 €**

**Valore totale nuda proprietà XXXX**

**40.613,76 €**

**Valore totale usufrutto XXXX**

**10.153,44 €**

### 8.5. Prezzo base d'asta - Lotto 2

**50. 800,00 €**

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

**Valore totale Nuda proprietà XXXX**

**40.600,00 €**

**Valore totale Usufrutto XXXX**

**10.200,00 €**

#### Giudizio di divisibilità

L'immobile oggetto della presente procedura non è comodamente divisibile.



**Beni in Montefiore Conca (RN) Via Santa Maria della Neve,842 (Loc. Ventena)  
Lotto 004**

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

**Casa colonica e terreni siti in Montefiore Conca (Rimini) Via Santa Maria della Neve**  
così suddivisi:

**A. Casa colonica di vecchio impianto:**

- Piena proprietà per la quota di 1/6 intestata a XXXX

Così analiticamente composta:

Piano terra:

- N.1 Vano per ricovero animali e n.2 cantine

Primo piano

- N.3 Camere e n.1 cucina, scala d'accesso costruita esternamente in aderenza

Con annessa area pertinenziale scoperta della superficie lorda pari a 504 mq.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 154,17.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dalle verifiche effettuate riguardo al fabbricato la certificazione non risulta rilasciata nel Catasto Energetico digitale della Regione Emilia Romagna poiché non ha impianto di riscaldamento.

Si precisa che la presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante i sopralluoghi eseguiti in data 15/07/2017 e in data 04/03/2022.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** In data 06/02/2025 è stato eseguito un ultimo sopralluogo atto ad appurare lo stato dell'immobile ma viste le criticità statiche del fabbricato (puntellato esternamente in più punti) non è stato possibile entrare nuovamente nell'immobile. La documentazione fotografica degli interni risale alla data del 04/03/2022. Per la verifica della consistenza dei terreni questi sono stati individuati sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici specifici ed ai fini della valutazione dei terreni è stata assunta la superficie catastale. Inoltre, non sono stati eseguiti accertamenti volti ad appurare l'esistenza di materiali pericolosi, inquinanti per l'ambiente e/o tossico nocivi non visibili ad occhio nudo.

**Beni identificati in catasto:**

**VISURE AGGIORNATE IN DATA 14/01/2025:**

**A. Abitazione colonica A/4**

- **Catasto fabbricati:** intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)

- **Fig. 6, Part. 558, Cat. A/4, classe 2, Sup. Cat. 128, composto da vani 5,5, posto al piano T-1, - rendita: 215,88.**

Derivante da: Costituzione del 27/11/2012 pratica n. RN0129692 in atti dal 27/11/2012 costituzione (n.968.1/2012)

Confini Catastali: Part. 79, Part.49, Part.82, salvo altri e diversi in fatto.



- **Catasto terreni correlato:** partita speciale 1,
  - **Fg. 6, Part. 558**, superficie catastale 504.  
Derivante da: Tipo mappale in data 20/11/2012 n. 127138.1/2012 prot. n. RN0127138  
Suddetto terreno deriva dall'originario mappale 80 di 504 mq. in forza del medesimo tipo mappale, il mappale 80 di mq. 504, risulta da ante ventennio catastalmente così distinto.  
Confini Catastali: Part. 79, Part.49, Part.82, salvo altri e diversi in fatto.  
(All.2 Doc. Catastale)  
**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Dalle visure catastali non risultano aggiornate le intestazioni secondo le quote proporzionali dei comproprietari, dagli estratti dei certificati di nascita è emerso che in data **15/10/2024** è deceduto **XXXX**. Si specifica inoltre che nelle visure mancano gli atti notarili di provenienza dell'immobile. (All.5 Certificato di morte Benvenuti Edo)



**B. Terreni agricoli siti in Montefiore Conca (RN) Via Santa Maria della Neve.**

- Quota di 1/6 intestata a XXXX:

**Appezamenti di terreni di varie metrature e di diversa orografia che si estendono sul declivio collinare in prossimità dell'area limitrofa all'abitazione colonica.**

Il **CDU** all'allegato n.5, riferito alle particelle nn. 46/49/50/77/78/79/86/96/132/134/137/238, rilasciato in data 16/10/2017, è l'ultimo presente agli atti; il CTU rimane a disposizione per l'eventuale aggiornamento.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Alla presente relazione viene allegato il **CDU** aggiornato in data 17/11/2024 prot. 7020 e successiva integrazione presentata in data 30/11/2024 con prot.7267 con validità 1 anno. (All.4 -Doc. Edilizia)

La verifica della consistenza è stata individuata sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici specifici. Ai fini della valutazione dei terreni sarà assunta la superficie catastale. (All. 1- Doc. Fotografica riferita al LOTTO 4)



**Beni identificati in catasto:**

**VISURE AGGIORNATE IN DATA 14/01/2025**

**Derivanti da:** I terreni distinti al Fg. 6 con i mappali 46/49/50/77/78/79/86/96/132/134/137/238 risultano da ante ventennio catastalmente così distinti:

- **Catasto terreni:** partita 2250, intestata a **XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**
  - **Fg. 6, Part. 46**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.894mq., - reddito agrario: 10,76, - reddito domenicale: 8,80.  
Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976  
Confini Catastali: Part.47, Part. 229, Part.45 salvo diversi e come in fatto.





- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 49**, particella divisa in due porzioni, qualità seminativo/pascolo arb, classe 3-U, superficie catastale 6.958+64 (Sup. 7.022mq.) - reddito agrario: 39,55, - reddito dominicale: 32,37.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976. TABELLA DI VARIAZIONE del 07/06/2018 Pratica n. RN0067041 in atti dal 04/12/2018 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2293.1/2018)

Confini catastali: Part. 223, Part.48, Part.50, Part.79, Part.558, Part. 81, Part.82, scolo poderale, salvo diversi e come di fatto.



- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 50**, particella divisa in due porzioni, qualità seminativo +pascolo arb., classe 3+U, superficie catastale 39+3.325 (Sup. 3.364 mq) - reddito agrario: 1,25, - reddito dominicale: 1,55.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976. TABELLA DI VARIAZIONE del 07/06/2018 Pratica n. RN0067042 in atti dal 04/12/2018 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2294.1/2018)

Confini catastali: Part 51, Part.223, Part.49, Part.76, Part.213 salvo diversi e come in fatto.



- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 77**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2.016, - reddito agrario: 11,45, - reddito dominicale: 9,37.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976. Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 21692.2/1990).

Confini catastali: Part. 238, Part. 78, Part.83, alveo del fiume salvo diversi e come in fatto.

- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 78**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 924mq, - reddito agrario: 5,25, - reddito dominicale: 4,29.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976.

Confini Catastali: Part.77, Part. 238, Part. 79, Part. 83, Salvo diversi e come in fatto.



- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 79**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 5.740mq, - reddito agrario: 32,61, - reddito dominicale: 26,68.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976.

Confini Catastali: Part. 558, Part.78, Part. 238, Part. 83, Part. 87, Part.88, Part.82, salvo diversi e come in fatto.



- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 86**, particella divisa in due porzioni, qualità seminativo + pascolo arb., classe 3+U, superficie catastale 162+438mq. (Sup.600 mq), - reddito agrario: 1,06, - reddito domenicale: 0,93.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976. TABELLA DI VARIAZIONE del 07/06/2018 Pratica n. RN0067046 in atti dal 04/12/2018 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2298.1/2018)

Confini Catastali: Part. 84, Part.83, Part.85, Part.87, Part.88, salvo diversi e come di fatto.



- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 96**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1.850 mq, - reddito agrario: 12,42, - reddito domenicale: 13,38.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976. TABELLA DI VARIAZIONE del 08/06/2023 Pratica n. RN0083486 in atti dal 01/12/2023 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 83486.1/2023)

Confini Catastali: Part.95, Part.99, Part. 98, Part.97, Part.113, salvo diversi e come in fatto.

- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 132**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 478mq, - reddito agrario: 2,72, - reddito domenicale: 2,22.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976. Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n. 21692.3/1990)

Confini Catastali: Part.134, Part. 137, part.131 salvo diversi e come in fatto.

- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 134**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 719 mq, - reddito agrario: 4,08, - reddito domenicale: 3,34.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976.

Confini Catastali: Part.132, Part.137 salvo diversi e come in fatto.

- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 137**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 17.260 mq, - reddito agrario: 98,05, - reddito domenicale: 80,23.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976. Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n. 21692.4/1990). TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2019 Pratica n. RN0073222 in atti dal 10/12/2019 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 996.1/2019)

Confini Catastali: Part. 131, Part.132, Part.134, Part.136, Part.139, Part.138 salvo diversi e come di fatto.





- **Catasto terreni: intestata a XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)**

- **Fg. 6, Part. 238**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.888mq, - reddito agrario: 10,73, - reddito dominicale: 8,78.

Derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1976. Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n. 21692.5/1990).

Confini Catastali: Part. 77, Part.76, Part.79, Part.78 salvo diversi e come in fatto.

## 1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Quanto al quesito di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con: **le visure aggiornate al 14/01/2025, l'estratto di mappa e la planimetria catastale.** (Doc. Catastale -allegato n. 2)

## 1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dagli uffici anagrafe del Comune di Morciano di Romagna **aggiornato in data 23/01/2025.** (Certificati -allegato n.5)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (esclusiva) a traffico limitato  
Caratteristiche zone agricole i principali centri limitrofi sono Morciano di  
limitrofe: Romagna, San Giovanni in Marignano, Misano Adriatico, le  
attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle ed entroterra  
del Conca, Borghi di Montefiore, Saludecio, Montegridolfo.  
Collegamenti pubblica autostrada (15)  
(km):

## 3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04/03/2022 l'immobile risultava disabitato nella disponibilità del proprietario del bene. Si evidenzia che in data 28/02/2022, la sottoscritta inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di comodato d'uso e/o servitù insistenti sull'immobile e sui terreni in oggetto. Dalla risposta pervenuta dall'Ente in data 01/03/2022 non risulta nulla sull'immobile indicato.





**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Dalle nuove verifiche effettuate in data 30/01/2025 presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che a seguito del riscontro effettuato **è risultato in essere il seguente atto: - Denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici n. 2217, Serie 3T, trasmessa il 12/03/2024 e precisamente:**

- DENUNCIA CUMULATIVA DI CONTRATTI DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI N. 2217 SERIE 3T TRASMESSA IL 12/03/2024 PROTOCOLLO N. 24031209020140770 SOGGETTO DICHIARANTE E CONDUTTORE XXXX

**DATA DI STIPULA 11/03/2024**

CANONE COMPLESSIVO 8280,00

- Il primo contratto della DURATA DAL 01/01/2024 AL 31/12/2032 CANONE 7200,00 PARTE LOCATRICE XXXX, XXXX, XXXX

**NOTA: Il primo contratto ha per oggetto i terreni pignorati a Montefiore Conca ad eccezione del terreno Part.46 che non viene indicato nel contratto.**

- Il secondo contratto DURATA DAL 01/01/2024 AL 31/12/2032 CANONE 1080,00 ha per oggetto della convenzione terreni siti a Saludecio **non oggetto di pignoramento.**

(Certificati - allegato n.5)

#### **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*

**NOTA: Sulle particelle 558, 79 e 49 sono ben visibili dei pali atti al passaggio della corrente, ma dalle verifiche non è stato rintracciato nessun atto trascritto di servitù a carico.**

*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:*

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

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

**AGGIORNATE IN DATA 20/01/2025:**

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di XXXX contro XXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 05/04/2012 ai nn. 784/2012 iscritto a Rimini in data **27/04/2012 ai nn. 943/6136**

importo ipoteca: 20.000,00

**Ipoteca gravante i beni:**

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4
- Fg. 6, Part.558
- Fg. 6, Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Rimini.



**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX** contro **XXXX**, a firma di Tribunale di Rimini in data 14/05/2014 ai nn. 1166 iscritto a Rimini in data **12/11/2014 ai nn. 2377/14479** importo ipoteca: 20.000,00

**Ipoteca gravante i beni:**

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4
- Fg.7, Part.2148, Sub.16-8
- Fg. 6, Part.558
- Fg. 6, Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Rimini.

**Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di **XXXX** contro **XXXX**, a firma di Tribunale di Rimini in data 23/05/2016 ai nn. 83/2015 iscritto a Rimini in data **29/07/2016 ai nn. 1965/10459**

importo ipoteca: 14.000,00

importo capitale: 7.000,00

**Ipoteca gravante i beni:**

- Fg.2, Part.19, Sub.3-4,
- Fg.7, Part.2148, Sub.16-8
- Fg. 6, Part.558
- Fg.6, Part.46-49-50-77-78-79-86-96-132-134-137-238.

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Faenza.

#### **4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX** contro **XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 29/07/2016 ai nn. 3281 trascritto a Rimini in data **07/09/2016 ai nn. 7540/12168**

Domicilio ipotecario eletto presso XXXX Rimini.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle iscrizioni sopra indicate è prevedibile un costo di **€. 846,00** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

| Formalità          | importo     | 0,005    | diritto fisso | costo totale    |
|--------------------|-------------|----------|---------------|-----------------|
| Ipoteca giudiziale | € 20.000,00 | €.100,00 | €.94,00       | €. 194,00       |
| Ipoteca giudiziale | € 20.000,00 | €.100,00 | €.94,00       | €. 194,00       |
| Ipoteca giudiziale | € 14.000,00 | €. 70,00 | €.94,00       | €.164,00        |
| pignoramento       |             |          | €. 294,00     | €. 294,00       |
| <b>TOTALE</b>      |             |          |               | <b>€ 846,00</b> |

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

**L'elenco aggiornato delle formalità in data 20/01/2025 è l'allegato n.3**



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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito delle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Montefiore il CTU ha potuto appurare che non esistono precedenti edilizi riguardanti l'immobile, a tal proposito si allega la comunicazione del Comune di Montefiore che riporta l'esito delle verifiche presso gli archivi comunali. (Doc. Edilizia allegato n.4)

Per la conformità urbanistica dovendo risalire all'epoca di costruzione si è proceduto con la verifica del catasto storico informatizzato dell'Emilia Romagna che raffigura edifici colonici di impianto storico nelle mappe storiche e nei primi voli aerei. L'edificio risultava già presente nel 1950 con la sagoma simile alla planimetria catastale.

Per gli interventi manutentivi che occorrerà realizzare, andranno assunte le NTA del PRG vigente dove l'immobile è individuato come A/is: **“edifici isolati di valore storico/ambientale e loro intorno significativo”** e cioè come edificio per il quale sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47 (Nell PRG art. 24 NTA in linea generale, si presume che i fabbricati esistenti nel territorio agricolo, censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa), rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono.)

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio o delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Resterà onere della parte interessata all'acquisto incaricare un proprio tecnico per verificare a propria cura e spese, preventivamente il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in relazione alle normative vigenti al momento dell'effettiva presentazione della richiesta non valutabili anticipatamente.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO: Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefiore Conca, considerata l'interpretabilità delle vigenti normative urbanistiche e i continui aggiornamenti delle procedure, la regolarizzazione delle opere e le relative modalità in sanatoria (oneri, sanzioni, spese, ecc.) resteranno da accertate direttamente dall'acquirente presso gli uffici urbanistici comunali al momento dell'effettiva presentazione della domanda.**





#### 4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta essere conforme all'ultimo elaborato catastale del 27/11/2012 n. RN0129692. (Doc. catastale –all. n.2)

Come specificato nel punto 4.3.1 andranno effettuate idonee verifiche presso il catasto storico digitalizzato dell'Emilia Romagna per verificare la data dell'impianto. Intanto per la consistenza si assume l'ultimo docfa depositato.

<https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/applicazioni-gis/regione-emilia-romagna/cartografia-di-base/cartografia-storica/foto-aeree-del-volo-igmi-gai-1954-1955>

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Il censimento catastale effettuato non legittima il bene ai fini urbanistici edilizi.

Si riporta che nella planimetria agli atti l'immobile risulta identificato alla via Santa Maria della Neve mentre ricercando l'immobile attraverso google maps lo si trova localizzato vicino alla Via Ventena.

Le verifiche catastali sono riferite alle sole porzioni di immobile oggetto di procedura. Resterà a carico dell'aggiudicatario incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non pertinente

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

**XXXX (2/6), XXXX (2/6), XXXX (1/6), XXXX (1/6)** proprietari dal **07/02/2000** ad oggi in forza di denuncia di successione a firma dell'ufficio del registro in data 07/02/2000 per morte XXXX, registrato a Rimini in data 28/07/2000 ai nn. 47 Vol.28 trascritto a Rimini in data **18/03/2003 ai nn. 2603/3732.**

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Dalle verifiche effettuate è **emerso che in data 15/10/2024 è deceduto XXXX.** (All.5 –Certificati)

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Ante ventennio la proprietà dell'immobile in oggetto risultava nella titolarità di **XXXX**

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Riguardo al fabbricato non è stata individuata alcuna pratica edilizia.**

Si precisa che considerata l'interpretabilità delle vigenti normative urbanistiche e i continui aggiornamenti delle procedure, la regolarizzazione delle opere e le relative modalità in sanatoria (oneri, sanzioni, spese, ecc.) andranno accertate direttamente dall'acquirente presso gli uffici urbanistici comunali al momento dell'effettiva presentazione della domanda.

(Doc. Edilizia –allegato n.4)

**Descrizione immobile rurale di vecchio impianto di cui al punto A**

Quota di 1/6 di casa colonica sita in Montefiore Conca (RN) Via Santa Maria della Neve località Ventena

L'immobile rurale di vecchio impianto in pessimo stato di conservazione, sito all'interno della part.558 si trova collocato su un terreno libero non recintato. Il raggiungimento della particella dalla via podereale avviene mediante l'attraversamento del terreno identificato con la particella 79 sulla quale risulta posizionata una catena a chiusura di una parte sterrata. Tutti i terreni circostanti l'immobile risultano non recintati.

Casa di impianto rurale con corpo di fabbrica principale costituito da due piani fuori terra utilizzato in passato da ricovero animali e cantina al piano terra e abitazione al 1° piano. Quest'ultimo accessibile attraverso scala esterna realizzata in mattoni. La struttura portante e i tamponamenti perimetrali sono in muratura mista di pietra e mattoni a più teste. I solai sono in legno e laterizio, così come la struttura del tetto. La copertura è in tegole. Gli infissi non sono presenti su tutte le finestre e le chiusure sono con scuri in legno.

L'edificio si presenta in condizioni precarie è puntellato esternamente da strutture in metallo lungo il prospetto lato monte. Internamente sono presenti cavalletti in metallo di sostegno del solaio del primo piano poichè risultano parti di pavimentazione mancanti. Esternamente sul terreno che circonda il fabbricato si trovano dei manufatti in lamiera uso ricovero animali semidistrutti, non accatastati e in pessimo stato conservativo. E' presente anche un pozzo in muratura esterno del quale è in corso la verifica riguardante la sua iscrizione presso i pubblici registri.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 2,50.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Alla data dell'ultimo sopralluogo la situazione dell'edificio non è mutata, si presenta fatiscente in condizioni statiche precarie (con parte del tetto crollata). Ad oggi per quanto riguarda il pozzo esterno non è stata rintracciata alcuna domanda di concessione.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore adottato in forza di delibera Variante al PRG EX ART.15 L.R. 47/1978 e s.m. l'immobile è identificato nella zona **Tav. n. D.24 Azzonamento**

Norme tecniche ed indici: **Art. 10: Zona A/is : Edifici isolati di valore storico/ambientale e loro intorno significativo A/is.**

- 1. Il PRG individua nelle tavole serie D2/D3, gli edifici ed i manufatti isolati che rivestono valore storico - culturale.

- 2. ( un solo riquadro ), e cioè edifici per i quali sono consentiti gli interventi di recupero di cui all'art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, che risultino finalizzati a valorizzare e mettere in luce le strutture edilizie originarie, in modo da consentire una armonica integrazione con l'aggiornamento delle destinazioni, che potranno essere residenziali, ricettive o di servizio.

Art. 24 comma 5 NTA: Nelle Zone E2b sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utilizzato a fini non agricoli di cui agli artt. 36, 42 e 43 della L.R. n. 47/78 e s.m.

**Riguardo ai terreni si rimanda al CDU rilasciato in data 09/12/2024.**

*(Doc. Edilizia –allegato n.4)*

| Destinazione                                     | Parametro        | Valore reale/potenziale | Coefficiente  | Valore equivalente |
|--------------------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------|--------------------|
| sup. piano terra                                 | Sup. reale lorda | 91,17                   | 0,5           | 45,58              |
| sup. primo piano                                 | Sup. reale lorda | 91,17                   | 1,00          | 91,17              |
| Corte esclusiva 504mq. (0,1% 91,17-0,02% 412,83) | Sup. reale lorda | 504,00                  | 0,1%<br>0,02% | 9,17<br>8,25       |
| <b>Sup. reale lorda</b>                          |                  |                         |               | <b>154,17</b>      |

**NOTA:** Le misure riportate nella tabella a causa della precarietà della struttura possono essere suscettibili di qualche variazione. L'accesso per le verifiche interne è stato consentito solo in parte poiché la pavimentazione in alcuni punti risultava mancante. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: pietra, condizioni: da ristrutturare.  
*Solai:* tipologia: legno, condizioni: da ristrutturare.  
*Travi:* materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: pietra, ubicazione: esterna, condizioni: pessime.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, condizioni: pessime.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame.  
*Pavim. Interna:* materiale: marmette in terracotta, condizioni: pessime.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: pessime.

#### Impianti:

- Elettrico:* tipologia: con cavi a vista con portalampada e lampadine.

**NOTA:** Si specifica che non sono state eseguite ulteriori accertamenti sulla copertura riguardanti eventuali infiltrazioni, ammaloramenti o altri vizi in quanto tali accertamenti esulano dall'incarico ricevuto.

Le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, le misure riportate, a causa della precarietà della struttura possono essere suscettibili di qualche variazione poiché il rilievo dei vani è risultato in alcuni casi difficoltoso e complesso. *(Sopralluogo eseguito in data 15/07/2017)*

|    |                         |                  |                |               |                   |
|----|-------------------------|------------------|----------------|---------------|-------------------|
| La | <b>(Fg.6, Part.558)</b> |                  |                |               |                   |
|    | <b>Piano terra</b>      | <b>sup netta</b> | <b>altezza</b> | <b>espos.</b> | <b>condizioni</b> |
|    | Ricovero animali        | 35,72            | 2,50           | S             | Da ristrutturare  |
|    | Cantina 1               | 16,62            | 2,40           | O             | Da ristrutturare  |
|    | Cantina 2               | 9,47             | 2,40           | N             | Da ristrutturare  |
|    | Scala esterna           | 5,74             | /              | S             | Da ristrutturare  |
|    |                         |                  |                |               |                   |
|    | <b>Piano 1°</b>         | <b>sup netta</b> | <b>altezza</b> | <b>espos.</b> | <b>condizioni</b> |
|    | Soggiorno               | 20,74            | 2,50/3,80      | S             | Da ristrutturare  |
|    | Camera 1                | 15,32            | 2,50/3,80      | E             | Da ristrutturare  |
|    | Camera 2                | 18,23            | 2,50/3,80      | N             | Da ristrutturare  |
|    | Camera 3                |                  | 2,50/3,80      | O             | Da ristrutturare  |
|    |                         |                  |                |               |                   |
|    | Corte esterna           | 504              | /              | /             | /                 |

documentazione fotografica è l'allegato n.1; mobili e arredi ivi rappresentati non sono oggetto di esecuzione.

Descrizione **Terreni** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/6 di terreni siti in Montefiore Conca (RN) Via Santa Maria della Neve presso località Ventena.

Superficie complessiva di circa mq **43.755**.

I terreni hanno una forma eterogenea e una orografia collinare. Sono coltivati principalmente a seminativo.

La verifica della consistenza è stata individuata sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici specifici. Ai fini della valutazione dei terreni sarà assunta la superficie catastale. Non sono stati eseguiti accertamenti volti ad appurare l'esistenza di materiali pericolosi, inquinanti per l'ambiente e/o tossico nocivi.

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** Gran parte dei terreni sono disposti limitrofi all'immobile e risultano non recintati. Le suddette caratteristiche descrittive dei terreni non sono certamente esaustive pertanto per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto. Alcuni terreni potrebbero rientrare all'interno di vincoli forestali da verificare presso i competenti uffici.

Si specifica che i confini e la consistenza del lotto non sono stati verificati secondo un rilievo topografico dettagliato, in quanto la verifica dell'effettiva posizione degli allineamenti di confine è esorbitante l'incarico conferito. Ai fini della valutazione dei terreni sarà assunta la superficie catastale senza alcuna altra verifica.

**Destinazione urbanistica:**

**CDU aggiornato** in data 17/11/2024 prot. 7020 e successiva integrazione presentata in data 30/11/2024 con prot.7267 i terreni risultano in Zona E2b e in Zona E2a:

Aree agricole in contesti di interesse ambientale – Aree di tutela dei caratteri dei corsi d'acqua (Artt. 23-26 NTA) Ambiti di pianificazione ambientale Unitaria AA (Art.29 NTA) (Doc. Edilizia –allegato n.4)

| Destinazione terreni  | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| sup. terreno Part.46  | Sup. reale lorda        | 1.894                   | 1,00         | 1.894              |
| sup. terreno Part.49  | Sup. reale lorda        | 7.022                   | 1,00         | 7.022              |
| sup. terreno Part.50  | Sup. reale lorda        | 3.364                   | 1,00         | 3.364              |
| sup. terreno Part.77  | Sup. reale lorda        | 2.016                   | 1,00         | 2.016              |
| sup. terreno Part.78  | Sup. reale lorda        | 924                     | 1,00         | 924                |
| sup. terreno Part.79  | Sup. reale lorda        | 5.740                   | 1,00         | 5.740              |
| sup. terreno Part.86  | Sup. reale lorda        | 600                     | 1,00         | 600                |
| sup. terreno Part.96  | Sup. reale lorda        | 1.850                   | 1,00         | 1.850              |
| sup. terreno Part.132 | Sup. reale lorda        | 478                     | 1,00         | 478                |
| sup. terreno Part.134 | Sup. reale lorda        | 719                     | 1,00         | 719                |
| sup. terreno Part.137 | Sup. reale lorda        | 17.260                  | 1,00         | 17.260             |
| sup. terreno Part.238 | Sup. reale lorda        | 1.888                   | 1,00         | 1.888              |
|                       | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>43.755,00</b>        |              | <b>43.755,00</b>   |

Tutte le superfici conteggiate nella presente tabella sono ricavate dalla visura catastale. In merito ai coefficienti applicati l'esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 4**

**NOTA DI AGGIORNAMENTO:** La presente stima viene aggiornata con i valori disponibili alla data del presente elaborato.

**8.1. Criterio di Stima**

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti nello stesso segmento di mercato.

Trattasi di edificio colonico isolato, con terreno circostante a tessitura collinare ondulata non recintato, raggiungibile da strada sterrata poco battuta situato nella frazione Ventena. Per quanto riguarda le fonti più generali del mercato riferite agli immobili uso abitativo situate della zona di Montefiore Conca risulta che:

**Il rapporto OMI** nel primo semestre 2024 riporta per la provincia di Rimini, Comune di Montefiore Conca in zona agricola, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, un valore che va da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00.

**Il Borsino di Rimini**, indica per le abitazioni poste in zone rurali, valori che vanno da un minimo di €/mq 991,00 ad un massimo di €1.193/mq in stabili di qualità inferiore alla media di zona.



**Terreni:** I valori Vam compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Rimini dell'anno 2021 risultano confermati anche per l'anno 2024 ( l'ultimo anno di riferimento) e indicano per il seminativo nella regione agraria n.2 valori medi a Ha pari a €14.000,00 (€1,4/mq.) Dall'analisi riportata emerge che la forte stagnazione dei beni, come quello in oggetto, è dettata da valori di vendita sul libero mercato molto alti rispetto alle richieste, generando in fase di vendita forti contrattazioni al ribasso per la conclusione delle trattative. Alcune vendite all'asta di terreni agricoli localizzati nella zona Montefiore Conca riportano valori di aggiudicazione molto ribassati rispetto alle stime pari a 0,9€/mq e 0,6€/mq.

**Abitazioni:** Le offerte on-line, di immobili ad uso abitativo nella zona sono scarse e tutte con quotazioni molto basse. Dai portali on-line (XXXX) riguardo alla zona specifica di pertinenza dell'immobile località Ventena, non è emerso alcun comparabile di fabbricati o terreni aventi caratteristiche simili agli immobili pignorati, gli annunci presenti non risultano aggiornati sul breve periodo riportando dati poco attendibili con ampi margini di trattativa.

**Alla luce dell'indagine svolta valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato (da ristrutturare completamente) le sue condizioni generali, la posizione, le dimensioni si ritiene confermare come valore € 300,00/mq per il fabbricato, mentre per i terreni considerate le loro caratteristiche si ritiene consono confermare il valore di € 1,2 /mq.** Valori avvalorati anche dal protrarsi dell'attuale situazione del mercato immobiliare che non lascia ancora intravedere agevolazioni vantaggiose di accesso al credito.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato on-line che offre servizi e valutazioni immobiliari nazionali; il rapporto dell'OMI banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate e Territorio della provincia di Rimini; Agenzie di intermediazione della zona.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Casa colonica

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione                                | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| sup. piano terra                            | 45,58                  | 300,00 €        | 13.674,00 €        |
| sup. primo piano                            | 91,17                  | 300,00 €        | 27.351,00 €        |
| corte eterna alla casa                      | 17,42                  | 300,00 €        | 5.226,00 €         |
|                                             | <b>154,17</b>          |                 | <b>46.251,00 €</b> |
| - Valore corpo:                             |                        |                 | <b>46.251,00 €</b> |
| - Valore accessori:                         |                        |                 | <b>0,00 €</b>      |
| - Valore complessivo intero:                |                        |                 | <b>46.251,00 €</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota (1/6): |                        |                 | <b>7.708,50 €</b>  |

### B. Terreni

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreni      | <b>43.755,00</b>       | 1,2 €           | 52.506,00 €        |
|              | <b>43.755,00</b>       |                 | <b>52.506,00 €</b> |

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Notaio Giannantonio Pennino  
Perito: Arch. Chiara Mazza



|                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| - Valore corpo:                             | 52.506,00 € |
| - Valore accessori:                         | 0,00 €      |
| - Valore complessivo intero:                | 52.506,00 € |
| - Valore complessivo diritto e quota (1/6): | 8.751,00 €  |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile      | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota 1/6 |
|----|---------------|------------------|-------------------------------|----------------------------|
| A  | casa colonica | 154,17           | 46.251,00 €                   | 7.708,50 €                 |
| B  | terreni       | 43.755,00        | 52.506,00 €                   | 8.751,00 €                 |
|    |               |                  | 98.757,00 €                   | 16.459,50 €                |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

16.459,50 €

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

1.645,95 €

**Valore totale della quota di 1/6**

**14.813,55 €**

**8.5. Prezzo base d'asta - Lotto 4 Casa colonica+terreni**

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

15.000,00 €

**Giudizio di divisibilità**

Dalle verifiche effettuate, gli appezzamenti di terreno per la loro forma irregolare ed eterogenea suddivisi in più corpi, non consentono una comoda divisibilità che permetta un'utilizzazione culturale ed economica autonoma.

La presente relazione si compone di pagine 38 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. ALL.1 - Documentazione fotografica;
2. ALL.2 - Documentazione catastale LOTTO1-2 e LOTTO 4;
3. ALL.3 - Documentazione ipotecaria;
4. ALL.4 - Documentazione edilizia;
5. ALL.5 - Certificati, atti notarili

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**RIMINI 10/02/2025**

il perito  
Arch. Chiara Mazza

