TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

.....

contro:

.....

N. Gen. Rep. **000066/2024**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Vanucci Massimo

ELABORATO PERITALE

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

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

1

**Beni in Santarcangelo di Romagna (Rimini) Via Vecchia Emilia n. 2814
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno con possibilità edificatoria, allo stato dei luoghi con sovrastante edificio ad uso abitativo non legittimato, sito in Santarcangelo di Romagna (Rimini), Via Vecchia Emilia n. 2814.

Trattasi di lotto identificato, nella strumentazione urbanistica vigente, in parte nella zona AUC.7A (Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori) e in parte nella zona AVN (Aree di valore naturale e ambientale) con superficie catastale pari a mq 429 (Catasto Terreni Foglio 2 particella n. 185). Allo stato attuale sul lotto è presente un edificio "... **in totale difformità e completamente abusivo, senza possibilità di essere sanato...**" (**vedi paragrafo 4.3.1. "Conformità urbanistica edilizia).**

Tale immobile, di tipologia indipendente, risulta disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato, tutti collegati da scala interna.

Si evidenzia che il pignoramento grava su tale immobile costituito dalle u.i. di cui al Foglio 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Santarcangelo di Romagna, particella 185 sub. 2 e sub. 4, precisamente:

- **Fabbricati: Comune di Santarcangelo di Romagna, Foglio 2 p.lla 185 subalterno 2**, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 176 mq, consistenza 7,5 vani, posto al piano T – 1, Rendita: € 581,01.
Derivante da: Variazione Toponomastica del 22/08/2023 – Pratica n. RN0059649 in atti dal 22/08/2023 (n. 59649.1/2023);
- **Fabbricati: Comune di Santarcangelo di Romagna, Foglio 2 p.lla 185 subalterno 4**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 115 mq, consistenza 94 mq, posto al piano S1, Rendita: € 199,04.
Derivante da: Variazione Toponomastica del 22/08/2023 – Pratica n. RN0059651 in atti dal 22/08/2023 (n. 59651.1/2023).

Note: L'Elaborato planimetrico della particella 185, Foglio 2 del Comune di Santarcangelo di Romagna, Protocollo n. RN0106754 del 15/07/2008, risulta non aggiornato. La particella viene ancora rappresentata con n. 2 unità abitative (sub 2 e sub 3), n. 1 autorimessa (sub. 4) oltre a n. 1 BCNC (sub 7) e n. 1 area urbana (sub.6). In particolare viene individuato il sub. 7 quale Bene Comune Non censibile comune ai subb 2-3-4. Attualmente, a seguito frazionamento del 09/07/2008, Pratica n. RN0104105, in atti dal 09/07/2008 (n. 104105.1/2008), l'originaria particella 185 di mq 638, veniva variata/soppressa nell'attuale consistenza di mq 429 con creazione altresì delle particelle 1124 (mq 194) e 1125 (mq 15). Si rileva, a tal proposito, che l'elaborato planimetrico della particella 1124, di cui al Protocollo RN0106759 del 15/07/2008 rappresenta, invece, l'attuale

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

suddivisione dei mappali, ovvero, viene rappresentata la particella 185, individuando con il sub 2 l'abitazione con il sub. 4 l'autorimessa (entrambe oggetto di esecuzione) e con il sub. 8 la corte quale Bene Comune Non censibile al sub. 2 e 4. Restano invece separate le particelle 1124 (su cui insiste l'u.i. ex sub 3) e la particella 1125 (C.T.) identificata altresì, nel Catasto Fabbricati, con il sub 6 della particella 185 (area urbana di mq 15).

Coerenze p.lla 185: Fg. 2 p.lle 1098, 1123, 1124, 1125, 235 e Via Vecchia Emilia salvo altri e come diverso in fatto.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione degli accessi avvenuti nelle date del 03/10/2024 e del 15/11/2024.

L'attestato di prestazione energetica (APE) risulta non presente nel Catasto Energetico delle Regione Emilia Romagna e viste le difformità/abusi non è stato ritenuto necessario redigerlo.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Le visure aggiornate, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico con elenco subalterni e l'estratto di mappa (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, l'esecutato risulta coniugato dal 31/10/2002, in Regime di Separazione dei Beni, con Atto n. part. anno, trascritto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Santarcangelo di Romagna.

(Gli estratti per riassunto di Atto di nascita e atto di matrimonio, nonché il Certificato di Residenza, rilasciati dai Comuni di Rimini e Santarcangelo di Romagna, sono allegati al numero 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale (normale), a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: Supermercati (buono), Centro commerciale (buono), Scuole (buone) Negozi al dettaglio (buono), Spazi verdi (buono);
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: le attrazioni paesaggistiche presenti sono la Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono i Musei di Rimini e della Repubblica di San Marino.

Collegamenti pubblici (km): Aeroporto (20,0), autobus (0,1), autostrada (2,0), ferrovia (12,0).

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dell'accesso, eseguito in data 03/10/2024, l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato.

In data 13/09/2024, lo scrivente inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto. L'Ente, in data 04/10/2024, riferiva che la ricerca di contratti eseguita sul sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, dava esito negativo.

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:*

Atto Unilaterale d'Obbligo per Concessione Onerosa di cui all'art. 28 della L.R. 07/12/1978 n. 47, sostituito dall'art 22 della L.R. 29/03/1980 n. 23, (atto estero depositato in data 25/05/1998 al n. di Rep. 123198/10313 a firma del Notaio Guastamacchia Domenico), **trascritto a Rimini in data 02/06/1998 ai Rep. 3801_Reg. 5404.** Trattasi di parte integrante al provvedimento di Concessione Edilizia n. 67 del 1998 (P.E. 66 del 1996). Riporta quanto segue:

"... Il sottoscritto (...) PREMESSO a) che ha presentato al Comune di Santarcangelo di R., istanza intesa ad ottenere la Concessione Edilizia (...) per la realizzazione del progetto (...) concernente la costruzione di un fabbricato residenziale unifamiliare presentato in data 03/04/1996, integrato il 17/09/1996 pratica 66/96;

b) che il suddetto edificio verrà edificato su terreno di proprietà della ditta concessionaria distinto al C.T. del Comune di Santarcangelo di R. alla partita n. 8628 foglio n. 2 particelle n. 33, 34, 35, 157, 158, 185, 232, 233, 345, 349,350 di complessivi mq 17.999;

c) che l'area in proprietà è distinta dal Vigente Piano Regolatore del Comune di Santarcangelo di R. parte in zona "residenziale edificata B" disciplinata dagli art. 6.3 capo 3 lettera C, 6.3.2. e 2.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G. '82 approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 583 del 29.12.1987 per mq 468,98; parte in zona agricola per mq 17.530,02;

d) che per presa visione dell'art. 1.7 delle N.T.A. del P.R.G. come modificato ed integrato con Variante alle Frazioni approvata definitivamente in data 03.03.1998 con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 62, il Comune ha richiesto un preciso impegno scritto (atto unilaterale d'obbligo) da parte della sottoscritta proprietà, da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini con il quale vengono specificati gli impegni così come indicato nel sopracitato articolo 1.7 delle N.T.A. del P.R.G. e precisamente:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

‘E’ ALTRESI’ AMMESSO L’AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI FINO AL CONFINE DI AZZONAMENTO CON ZONE OMOGENEE E, PURCHE’ IL MAPPALE CONFINANTE APPARTENGA ALLA MEDESIMA PARTITA CATASTALE E PREVIO IMPEGNO TRASCRITTO CHE IN CASO DI ALIENAZIONE A TERZI SIANO RISTABILITI I DISTACCHI MINIMI PRESCRITTI’ ...”.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di **Banca Bipop Carire SPA** contro e contro **(quale terzo datore d’ipoteca per diritto di usufrutto per la quota di 1/1)** a firma del Notaio De Angelis Prisca di Rimini in data 29/09/2008 ai nn. 2432/962, **iscritta a Rimini in data 10/10/2008 ai Rep. 3890_Reg. 15652**

Importo ipoteca: € 50.0000,00

Importo capitale: € 85.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota di nuda proprietà pari ad 1/1, spettante al Sig. e sulla quota di usufrutto pari ad 1/1, spettante alla Sig.ra, degli immobili censiti al C.F. del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 2 p.lla 185 sub. 2 e sub. 4

Note: La Sig.ra risulta deceduta dal 09/08/2020 (atto allegato al n.3);

Iscrizione conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo e avviso di Accertamento a favore di **Agenzia delle Entrate Riscossioni** contro a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 05/07/2023 ai nn. 2351/13723, **iscritta a Rimini in data 06/07/2023 ai Rep. 1401_Reg. 10712.**

Importo ipoteca: € 25.028,53

Importo capitale: € 50.057,06

Tale ipoteca grava sulla quota di nuda proprietà pari ad 1/1, spettante al Sig., degli immobili censiti al C.F. del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 2 p.lla 185 sub. 2 e sub. 4.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di contro, a firma dell’Ufficiale Giudiziario di Rimini, in data 06/05/2024 al n. 1151, **trascritto a Rimini in data 30/05/2024 ai Rep. 5652_Reg. 7775.**

Tale pignoramento grava sulla quota di proprietà pari ad 1/1, spettante al Sig., degli immobili censiti al C.F. del Comune di Santarcangelo di Romagna al Foglio 2 p.lla 185 sub. 2 e sub. 4.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

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

Per la cancellazione e delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.273,29 di cui € 673,29 per i diritti/imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria	€ 85.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Con. Amministr.	€ 50.057,06	€ 250,29	€ 94,00	€ 344,29
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 673,29
Onorari	n. formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 1.273,29

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione all'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi sintetici delle formalità, aggiornati al 13/09/2024, al 07/10/2024 e al 24/03/2025, sono allegati al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In base agli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto in data 03/10/2024, l'immobile di cui al C.F. Foglio 2, p.lla 185 sub. 2 e sub. 4 risulta **non conforme**.

Si riassume come di seguito l'iter edilizio inerente all'immobile oggetto di esecuzione:

1. **Concessione Edilizia n. 67 del 1998**, domanda presentata dal Sig. in data 17/09/1996 per "... **Costruzione di fabbricato residenziale unifamiliare previa demolizione di fabbricato accessorio esistente...**". (note: Fabbricato accessorio esistente: Pratica di condono con concessione in sanatoria n. 2086 del 17/11/1997). Si rende noto che di tale P.E, risulta parte integrante l'Atto Unilaterale d'Obbligo, trascritto a Rimini in data 02/06/1998 ai rep. 3801 Reg. 5404, che recita: "... *Il sottoscritto* (...)

PREMESSO:

- a) *Che il suddetto edificio verrà edificato su terreno di proprietà della ditta concessionaria distinto al C.T. del Comune di Santarcangelo di R. alla partita n. 8628 foglio n. 2 particelle n. 33, 34, 35, 157, 158, 185, 232, 233, 345, 349, 350 di complessivi mq 17.999;*
- b) *Che l'area in proprietà è distinta dal Vigente Piano Regolatore del Comune di Santarcangelo di R. parte in zona 'residenziale edificata B' disciplinata dagli art. 6.3 capo 3 lettera C, 6.3.2. e*

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

2.5 delle N.T.A. del vigente P.R.G. '82 approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 583 del 29.12.1987 per mq 468,98; parte in zona agricola per mq 17.530,02;

- c) che per presa visione dell'art. 1.7 delle N.T.A. del P.R.G. come modificato ed integrato con Variante alle Frazioni approvata definitivamente in data 03.03.1998 con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 62, il Comune ha richiesto un preciso impegno scritto (atto unilaterale d'obbligo) da parte della sottoscritta proprietà, da trasciversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini con il quale vengono specificati gli impegni così come indicato nel sopracitato articolo 1.7 delle N.T.A. del P.R.G. e precisamente: 'E' ALTRESI' AMMESSO L'AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI FINO AL CONFINE DI AZZONAMENTO CON ZONE OMOGENEE E, PURCHE' IL MAPPALE CONFINANTE APPARTENGA ALLA MEDESIMA PARTITA CATASTALE E PREVIO IMPEGNO TRASCritto CHE IN CASO DI ALIENAZIONE A TERZI SIANO RISTABILITI I DISTACCHI MINIMI PRESCRITTI' ...";

2. **P.E. 22 in Variante alla C.E. 67 del 1998**, presentata dalla ditta intestataria in data 16/02/2000, per interventi concernenti l'ampliamento del piano interrato, opere interne e modifiche esterne, **nonché il diverso piazzamento sul lotto del fabbricato che comportava la traslazione dello stesso di circa 2,00 ml verso Sud**, in maniera tale che parte del fabbricato stesso venisse a trovarsi fuori dall'azzonamento B.1 di P.R.G. **A tale Istanza il Comune di Santarcangelo di Romagna esprimeva "... PARERE CONTRARIO** al rilascio della Concessione edilizia per le seguenti motivazioni: 1) contrasto con l'art. 5.4 del vigente P.R.G. che vieta in 'zona di tutela fluviale la costruzione di nuovi edifici o manufatti anche precari con qualsiasi destinazione d'uso'; 2) contrasto con l'art. 11.1 della adottata normativa che non ammette nuove costruzioni per uso residenziale in zona agricola di tipo E.1, inoltre gli interventi di nuova edificazione sono esclusivamente in capo agli imprenditori agricolo a titolo principale, (condizione non dichiarata del richiedente l'istanza); 3) contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 22 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che non prevede fra gli interventi ammessi l'edificazione di edifici residenziali civili; 4) mancato rispetto della condizione imposta sulla originaria concessione edilizia che imponeva la sistemazione dello scivolo in modo naturale con espresso divieto di eseguire il muretto di contenimento...";

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

..... contro

3. In data 10/12/2004 la ditta intestataria presentava Domanda di Condonò n. 205 per la “... **Definizione degli illeciti edili (...) per l'avvenuta esecuzione delle seguenti opere edilizie: Ampliamento vano interrato, costruzione terrazzo, ampliamento piano terra, diversa distanza dal confine...**”. Tale pratica risulta ancora aperta, ma, con Prot. 26051 del 23/12/2006, il Comune di Santarcangelo di Romagna comunicava all'esecutato **l'avvio del procedimento per il diniego al rilascio del titolo di Sanatoria** precisando che “... *Visto che 1. nel PRG vigente al 31/03/2003 l'opera abusiva ricade in: - Zona prevalentemente residenziale B1; - Area esondabile (art. 14.2 delle n.t.a); 2. Zona di tutela di cui all'art. 142 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (ex Legge Galasso); 3. L'area inoltre risulta sottoposta a vincoli di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, art. 22 del PTCP. Considerato che A. le prescrizioni di cui alle normative sopra citate, risultano imposte prima della realizzazione dell'opera abusiva (dichiarata ultimata al settembre 2000); B. Le aree citate di cui ai punti 1.2.3., sopra citati risultano essere aree nelle quali viene limitata l'edificazione per il loro interesse paesaggistico nonché per la tutela dei corsi d'acqua; Le opere abusive risultano in contrasto con la normativa dello strumento urbanistico (PRG) alla data del 31/03/2003. Le opere ricadono inoltre nei casi in cui all'art. 32 punto 27 lettera d) del Decreto Legge n. 269/2003 convertito in legge n. 326/2003, che non ammette sanatoria per le opere realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesaggistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Per quanto sopra riportato, le opere si ritengono escluse dagli effetti della sanatoria di cui alla L.326/2003 e dalla Legge Regionale 23/2004...*”.

Alla data dell'accesso, effettuato in data 03/10/2024, è stato eseguito il rilievo del fabbricato durante il quale sono state accertate molteplici difformità rispetto a quanto licenziato con la pratica edilizia n. 67 del 1998. Tali difformità, risultavano, per la maggior parte, oggetto della pratica di condono sopra citata e diniegata, tra cui ampliamento del piano interrato e l'ampliamento dell'ingresso al piano terra, diversa distribuzione interna ai vari piani, inserimento terrazzo al piano terra, oltre a differenti quote interne rilevate al piano sottotetto. In data 15/11/2024, come autorizzato dal G.E. in data 18/10/2024, veniva svolto rilievo strumentale per accertare l'esatto posizionamento del sedime del fabbricato. Il sedime del fabbricato, alla luce dei rilievi, risultava effettivamente traslato. La tavola “Planimetrie–Distanze dai

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Confini” allegata alla PE 67/1998, unica legittimata, indicava come distanza tra il fabbricato da erigersi (oggetto di esecuzione) e il fabbricato esistente una misura massima pari a 6,00 m e una minima pari a 5,00 m. Allo stato rilevato si riscontra uno slittamento del sedime del fabbricato pari a circa 1,90 m.

Visto quanto accertato lo scrivente effettuava diversi incontri presso l'ufficio tecnico del Comune di Santarcangelo di Romagna, ultimo eseguito in data 17/01/2025 alla presenza del dirigente di settore, al fine di poter verificare l'eventuale possibilità di sanare gli abusi o procedere con la messa in pristino. Si evidenzia inoltre che, a breve, sarà operativo un nuovo strumento urbanistico il PUG (Piano Urbanistico Generale), pertanto, è stato richiesto altresì di valutare il caso specifico anche in funzione delle future previsioni di tale strumento urbanistico e quindi l'eventuale annullamento e/o restrizione dei vincoli ad oggi esistenti.

In data 21/02/2025 il Comune di Santarcangelo rispondeva in merito ai chiarimenti richiesti dallo scrivente, a mezzo mail, che si allega al n. 4. Qui di seguito si riporta il contenuto di tale disamina:

“... A seguito dell'incontro del 17/01/2025 presso il Comune, esaminati i documenti attualmente in fase di costituzione del PUG, nuovo strumento urbanistico ai sensi della L.R. 24/2017, si evince quanto segue:

- **Vincolo di tutela paesaggistica** ai sensi dell'art.142 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, nel PUG sarà escluso dal vincolo di tutela la porzione di ambito territoriale che alla data di entrata in vigore della legge Galasso del 1985, ricadeva in zona A e B, **pertanto la porzione di area sulla quale ha sconfinato il fabbricato in oggetto resta vincolata paesaggisticamente come lo è tuttora** ed essendo l'immobile in parte ricadente nella stessa, ne deriva che l'immobile è sia ora ma anche in futuro, soggetto alla tutela paesaggistica;

- **Vincolo di tutela di laghi, bacini e corsi d'acqua** ai sensi dell'art. 29 del PSC e 5.4 del PTPC, nel PUG saranno escluse le aree ricadenti alla data di adozione del PTPC in Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, privata, piani di recupero, PEEP. Sono escluse anche le aree ricadenti nel Territorio Urbanizzato, ma limitatamente ai comuni annessi dalla regione Marche, in alta Valmarecchia, **pertanto il vincolo per l'area in oggetto resta vigente**;

La variante alla concessione edilizia n°67 del 23/06/1998 è stata diniegata in quanto sconfinante in ambito agricolo e successivamente per analogo motivo è stata diniegata la richiesta di sanatoria.

Il fabbricato ad oggi è sprovvisto di titolo edilizio in quanto per i dinieghi di cui sopra, mai chiuso con fine lavori e sprovvisto di conseguenza di agibilità.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Il fabbricato non è conforme né al titolo edilizio originario, il quale è comunque scaduto e non più valido, inoltre non potrebbe ottenere la conformità ad oggi per una eventuale sanatoria, perché esso si trova ad una distanza inferiore ai 10 metri dal fabbricato vicino, per il rispetto delle distanze tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 1444/68.

Pertanto, in conclusione, come già ribadito fin dal primo incontro a dicembre 2024 e nel successivo di gennaio 2025, il fabbricato è in totale difformità e completamente abusivo, senza possibilità di essere sanato...

In base a quanto dichiarato dall'Amministrazione Comunale il fabbricato oggetto di esecuzione risulta NON SANABILE, senza possibilità di messa in pristino.

Note: Si evidenzia che il lotto risulta recintato, ma comprendente altresì particelle limitrofe, non oggetto della presente esecuzione, in capo alla medesima ditta. Tale recinzione sul lato est, sud e ovest non risulta perfettamente allineata con la mappa di visura, mentre sul lato nord risulta pressoché allineata con la dividente di frazionamento n. 104105 del 2008. Ai fini della stima dell'unità pignorata è stata considerata la superficie catastale.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Foglio 2 p.lla 185 Sub 2 e Sub. 4:

Lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo risulta *conforme* rispetto alle planimetrie presenti negli archivi catastali, nonostante il fabbricato risulti “*in totale difformità e completamente abusivo ...*”.

L'Elaborato planimetrico della particella 185, Foglio 2 del Comune di Santarcangelo di Romagna, Protocollo n. RN0106754 del 15/07/2008, risulta non aggiornato. La particella viene ancora rappresentata con n. 2 unità abitative (sub 2 e sub 3), n. 1 autorimessa (sub. 4) oltre a n. 1 BCNC (sub 7) e n. 1 area urbana (sub.6). In particolare viene individuato il sub. 7 quale Bene Comune Non censibile comune ai subb 2-3-4. Attualmente, a seguito frazionamento del 09/07/2008, Pratica n. RN0104105, in atti dal 09/07/2008 (n. 104105.1/2008), l'originaria particella 185 di mq 638, veniva variata/soppressa nell'attuale consistenza di mq 429 con creazione altresì delle particelle 1124 (mq 194) e 1125 (mq 15). L'estratto di mappa risulta correttamente rappresentato.

Visto e considerato che “...il fabbricato è in totale difformità e completamente abusivo, senza possibilità di essere sanato...” non è stato ritenuto opportuno procedere con l'aggiornamento catastale.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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

..... (1/1) proprietario a seguito:

- (1/1 nuda proprietà) e (1/1 usufrutto): **dal 02/10/1999 al 11/03/2003** in forza di Atto di Compravendita del 02/10/1999 al Rep. n. 15473, a firma del Notaio Plescia Mauro, **trascritta a Rimini il 13/10/1999 ai Rep. 7539 Reg. 11502.**

Con tale Atto: “... **Il Sig., riservato l'usufrutto generale vitalizio per se e dopo di se a favore della moglie che accetta,** vende e trasferisce al Sig. che accetta ed acquista la nuda proprietà del seguente immobile: - porzione del fabbricato urbano sito in Comune di Santarcangelo di Romagna alla Via Vecchia Emilia, elevantesi su due piani fuori terra, edificato su area, tra coperta e scoperta di pertinenza, della complessiva superficie catastale di metri quadrati 638 (seicentotrentotto), censito in Catasto al foglio due particella 185, derivata dalla fusione delle particelle 185 di ha 0.02.38 e 1055 (ex 232/B) di ha 0.04.00, giusta denuncia di cambiamento (Mod. 3/SPC) presentata all'UTE di Forlì in data 25 gennaio 1999 – N. 737 e precisamente: - appartamento ad uso di civile abitazione, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno al piano terra, camera bagno, disimpegno e sottotetto al piano primo, distinto nel NCEU di detto Comune alla partita 5651, foglio 2, particella 185 sub 2, Via Vecchia Emilia (...) – garage, cantina due ripostigli posti al piano sottostrada di detto fabbricato, il tutto distinto nel NCEU di detto Comune alla partita 5651, foglio 2 particella 185 sub 4 (...) Garantisce altresì la libertà di quanto venduto da pesi, vincoli, iscrizioni, trascrizioni, privilegi anche fiscali comunque sostanzialmente pregiudizievoli, fatta eccezione per l'atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Rimini il 2 giugno 1998 all'art 3801, a favore del Comune di Santarcangelo di Romagna ...”.

- (1/1): proprietario, a seguito ricongiungimento usufrutto. Il Sig. risulta deceduto in data 11/03/2003 e la Sig.ra risulta deceduta in data 09/08/2020 (documentazione allegata al n. 3). **Note:** Nella documentazione ipo-catastale risulta riportato “Atto di ricongiungimento di usufrutto” a seguito della morte del Sig., avvenuta in data 11/03/2003, Voltura n. 10609.1/2005, Pratica RN0102688 in atti dal 21/10/2005.

6.2 Precedenti proprietari:

..... (1/1): proprietario da data antecedente al ventennio al 02/10/1999 in forza di titoli ultraventennali.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria n. 2086_Prog. 1147 del 1986: Domanda presentata dal Sig. in data 29/03/1986, tendente ad ottenere la Concessione in Sanatoria per opere di "... *Costruzione di manufatto ad uso ricovero attrezzi e cantina, composto di Piano Interrato e Piano Terra*". Concessione in Sanatoria rilasciata in data 17/11/1997 al n. 2086;

C.E. n. 67 del 1998 - P.E. 66_Prot. 17368 del 1996: Domanda presentata dal Sig. in data 17/09/1996 per "... *Costruzione di fabbricato residenziale unifamiliare previa demolizione di fabbricato accessorio esistente*". P.E. rilasciata in data 23/06/1998 al n. 67. Costituisce parte integrante della Concessione Edilizia, l'Atto Unilaterale D'obbligo Rep. 123198/10313 redatto il 14/05/1998, trascritto a Rimini in data 02/06/1998 al Rep. 3801_Reg. 5404 (vedi paragrafo 4.1.4 Altre limitazioni d'uso). Segue Domanda protocollata al n. 23999 del 10/11/1999 tendente ad ottenere il cambio d'intestazione della C.E. n. 67 in favore della ditta ".....". Con cessione rilasciata in data 13/01/2000;

P.E. 22 del 2000_Variante alla C.E. n. 67/1998: Domanda presentata dal Sig. in data 16/02/2000 al prot. 2970 per variante in corso d'opera alla C.E. 67 del 1998 consistente in "... *Spostamento di alcune finestre; Diversa distribuzione interna ...*". **Parere Contrario** rilasciato in data 28/12/2000 al prot. 1540 per le seguenti motivazioni:

"... 1) *contrasto con l'art. 5.4 del vigente PP.R.G. che vieta in 'zona di tutela fluviale la costruzione di nuovi edifici o manufatti anche precari con qualsiasi destinazione d'uso'*;

2) *contrasto con l'art. 11.1 della adottata normativa che non ammette nuove costruzioni per uso residenziale in zona agricola di tipo E.1, inoltre gli interventi di nuova edificazione sono esclusivamente in capo agli imprenditori agricolo a titolo principale, (condizione non dichiarata del richiedente l'istanza);*

3) *contrasto con le prescrizioni di cui all'art. 22 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che non prevede fra gli interventi ammessi l'edificazione i edifici residenziali civili;*

4) *mancato rispetto della condizione imposta sulla originaria concessione edilizia che imponeva la sistemazione dello scivolo in modo naturale con espresso divieto di eseguire il muretto di contenimento...".*

Condono n. 205 del 2004: Domanda presentata in data 10/12/2004 dal Sig. per "... *Definizione degli illeciti edili (...) per l'avvenuta esecuzione delle seguenti opere edilizie Ampliamento vano interrato, costruzione terrazzo, ampliamento piano terra, diversa distanza dal confine...*". Con Prot. 26051 del 23/12/2003 il Comune di Santarcangelo di Romagna comunicava l'avvio del procedimento per il diniego del rilascio del titolo di sanatoria precisando:

"... *Le opere abusive risultano in contrasto con la normativa dello strumento urbanistico (PRG) alla data del 31/03/2003...*".

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

D.I.A. n. 148 del 2008: Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30/04/2008 (integrata in data 20/06/2008) dal Sig. per "... Realizzazione di passo carraio e pedonale, recinzione interna".

Note: tale D.I.A. n. 148 del 2008 è relativa alla realizzazione di un passo carraio e pedonale dell'immobile confinante un tempo intestato alla medesima ditta, risulta altresì inerente alla suddivisione tra la particella n. 185 e la particella n. 232 (ora part. n. 1124) a mezzo costruzione di recinzione (cordolo in ca con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica).

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all'immobile oggetto di esecuzione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Descrizione **Terreno edificabile con sovrastante edificio abusivo**
di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno con possibilità edificatoria, allo stato dei luoghi con sovrastante edificio ad uso abitativo non legittimato, sito in Santarcangelo di Romagna (Rimini), Via Vecchia Emilia n. 2814.

Trattasi di lotto identificato, nella strumentazione urbanistica vigente, in parte nella zona AUC.7A (Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori) e in parte nella zona AVN (Aree di valore naturale e ambientale) con superficie catastale pari a mq 429 (Catasto Terreni Foglio 2 particella n. 185). Allo stato attuale sul lotto è presente un edificio "... **in totale difformità e completamente abusivo, senza possibilità di essere sanato...**" (vedi paragrafo 4.3.1. "Conformità urbanistica edilizia).

Tale immobile, di tipologia indipendente, risulta disposto su due piani fuori terra ed un piano interrato, tutti collegati da scala interna.

Destinazione urbanistica:

Nel R.U.E. _ Regolamento Urbanistico Edilizio: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 12/10/2011 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 09/05/2012, il lotto ricade in parte nella zona "AUC.7A – Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori" (Art. 20 delle NTA) e in parte nella zona "AVN - Aree di valore naturale e ambientale" (L.R. 20/2000 art. A-17) (Art. 39 del RUE).

Note: All'art. 20 delle NTA del Rue comma 4.8 "Ambiti AUC.6A - AUC.6B - AUC.6C e Ambiti AUC.7A - 7B - 7C" viene precisato quanto segue: "... *gli interventi di NC, AM, sono ammessi fino a:*

- 4.8.1 negli ambiti AUC.6A e AUC 7A:
 - *Su max = il valore maggiore tra Su legittimamente esistente o Su derivante dall'applicazione di $Uf_{max} = 0,35 \text{ mq/mq}$.*
 - *Sa max = 50% della Su max, oppure Sa esistente, se superiore.*
 - *Hmax = 7,50 m – con esclusione delle parti interrate - o Hmax = H esistente se superiore ...".*

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Nel P.S.C. – Piano Strutturale Comunale: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 18/12/2019 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 26/02/2021, l'immobile ricade in parte nella zona "AUC – Ambiti Urbani Consolidati" (L.R. 20/2000 Art. A-10, Artt. 45, 46, 47 del PSC) e in parte nella zona "ECO – Fasce di rispetto e protezione ambientale" (L.R. 20/2000 Art. A-25, Art. 83 del PSC).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno edificabile con sovrastante edificio abusivo	Sup. catastale	429,00	1	429,00
				429,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta in base a quanto emerso dalle risultanze pervenute dal Comune di Santarcangelo di Romagna, considerando che il fabbricato oggetto di esecuzione risulta "... **in totale difformità e completamente abusivo, senza possibilità di essere sanato...**".

A tal proposito è stato quantificato un importo forfettario relativo ai lavori necessari alla demolizione totale del fabbricato abusivo, incluso il carico e il trasporto alla discarica e relativi oneri, quantificabile in circa € 60.000,00, prendendo a riferimento i Valori indicati dal BUR Regione Emilia Romagna anno 2025.

Successivamente è stata redatta valutazione dell'area edificabile libera da fabbricati, a mezzo criterio sintetico comparativo semplificato, basata sulla comparazione fra beni simili.

Premettendo che trattasi di lotto identificato, nella strumentazione urbanistica vigente, in parte nella zona AUC.7A (Ambiti urbani consolidati dei nuclei minori) e in parte nella zona AVN (Aree di valore naturale e ambientale) con superficie catastale pari a mq 429 (Catasto Terreni Foglio 2 particella n. 185), dall'analisi delle documentazioni agli atti si evince che la possibilità edificatoria (S.U. max), con indice U.f. pari allo 0,35 mq/mq, ammonta a circa 90,00 mq.

Si ricorda che, per il rispetto delle distanze tra pareti finestrate, ai sensi del D.M. 1444/68, la nuova costruzione dovrà essere posizionata a 10 metri dal fabbricato esistente posto sulla particella attigua (n. 1124) e dovrà rientrare altresì nel limite di azzonamento. Ne consegue una penalizzazione dello sviluppo plani-volumetrico del fabbricato la cui area di sedime sarà necessariamente stretta ed allungata.

Sono stati ricercati nel libero mercato immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situati in zone limitrofe, i quali risultano posti in vendita a prezzi medi pari a circa 270,00 €/mq.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Ai fini della stima dell'unità pignorata, considerando la sua posizione, le sue caratteristiche (tra cui forma e dimensione del lotto), i vincoli esistenti emersi (quali vincolo di tutela paesaggistica e vincolo di tutela dei laghi bacini e corsi d'acqua), la possibilità edificatoria come sopra indicato, sulla base delle indagini svolte presso le agenzie immobiliari del circondario, si adatterà un valore medio di **€ 250,00/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Santarcangelo di Romagna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno edificabile con sovrastante edificio abusivo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno edificabile con sovrastante edificio abusivo	429,00	€ 250,00	€ 107.250,00
			€ 107.250,00

- Valore corpo:	€ 107.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 107.250,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 107.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Terreno edificabile			
A	con sovrastante edificio abusivo	429,00	€ 107.250,00	€ 107.250,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore e diritto in quota:

€ 107.250,00

Spese demolizione e oneri vari:

- € 60.000,00

€ 47.250,00

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

- € 4.725,00

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

42.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di 16/16 Pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria e titolo di provenienza;
4. Documentazione urbanistica;
5. Altra documentazione.

Il perito

Dr. Agr. Roberta Pattini

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Curatore/Custode Avv. Vanucci Massimo

Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini