TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXXXXX

contro

XXXXXX

N. Gen. Rep. **N. 58/2025**

Giudice Dr. Bocchini Letizia

Custode Giudiziario Avv. Paolo Serafini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Maria Flavia Petitti
iscritta all'Albo della provincia di Rimini al N. 647
iscritta all'Albo del Tribunale di Rimini n. 71
C.F. PTTMFL78E47H294B

con studio in Rimini
cellulare: 393/5450746
email:mariaflavia.petitti@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Saludecio (RN), Via Monte Orciaro 419/C e D
Lotto 001

01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di complesso edilizio composto da due unità abitative, un locale di deposito e corte comune pertinenziale.

Intero complesso edilizio sito nel Comune di Saludecio (RN), in **Via Monte Orciaro 419/C e D** il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune (H724), con il Foglio di mappa n. 30 - Particella n. 6 - Qualità E.U. di Mq. 1.307 (milletrecentosette), tra area coperta e scoperta pertinenziale (aree di enti urbani e promiscui- partita speciale 1).

L'immobile è così composto:

- **sub 1**: abitazione posta al piano terra, composta da ingresso, disimpegno, bagno, cucina e camera, con scala interna di collegamento al piano interrato, ove sono presenti due locali ad uso cantina, per una superficie complessiva di circa **mq 107,14** (al lordo dei muri);
- **sub 2**: locale di deposito posto al piano terra, composto da due vani, per una superficie complessiva di circa **mq 41,80** (al lordo dei muri);
- **sub 3:** unità posta al piano primo, composta da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, due camere e disimpegno per una superficie complessiva di circa mq **92,30** di abitazione (al lordo dei muri) e con scala interna di collegamento al piano terra, ove sono presenti due locali ad uso cantina, bagno, lavanderia e ripostiglio, per una superficie complessiva di circa **mq 83,76** (al lordo dei muri), oltre a due terrazzi e balcone, della superficie complessiva di circa **mq 52,84** (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa **Mq. 205,00** (al lordo dei muri).

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 10/03/2026 e 13/04/2026.

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 15/04/2026:

- **Abitazione**: intestata per la quota **1/1** alla Sig.ra XXXXXXX, nata a Barranquilla (Colombia) il 26/11/1984 (c.f. XXXXXXXX) - Foglio di mappa 30 Particella n. 6, **Subalterno n. 1**, Categoria A/4, Abitazioni di tipo popolare Classe 1, Consistenza **4 vani**, Dati di Superficie Totale 85 mq, piano S/1-T, Rendita catastale di Euro 136,34.;
- **Locale di deposito:** intestato per la quota 1/1 alla Sig.ra XXXXXX, nata a Barranquilla (Colombia) il 26/11/1984 (c.f. XXXXXXX) - Foglio di mappa 30 Particella n. 6, **Subalterno n. 2**, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza Mq. 34, Dati di Superficie Totale **42 mq,** piano T, R.C. Euro 107,11.
- **Abitazione**: intestata per la quota 1/1 alla Sig.ra XXXXXXX, nata a Barranquilla (Colombia) il 26/11/1984 (c.f. XXXXXXXX) - Foglio di mappa 30 Particella n. 6, **Subalterno n. 3**, Categoria A/4, Abitazioni di tipo popolare Classe 2, Consistenza **6,5 vani**, Dati di Superficie 124 mq (114 mq escluse aree scoperte), piano T-1, Rendita catastale di Euro 255,13;

  L'intestazione catastale risulta coerente con la titolarità risultante dalla documentazione acquisita.

Confini e coerenze:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Part. 1022,1024,9,8,292,337,395, strada pubblica vicinale salvo altri;

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 30 - Particella n. 6:
  - Subalterno **n.4** B.C.N.C. (corte comune a tutti i subalterni) come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni presentata in data 29/07/1997 - Prot. n. 5532;

Si precisa che, sebbene nella presente relazione l'immobile venga individuato con i civici 419/C e 419/D, sulla base della numerazione riscontrata in loco, negli atti catastali tutte le unità immobiliari censite al Foglio 30, particella 6, subalterni 1, 2 e 3, risultano identificate con l'indirizzo Via Monte Orciaro n. 419/D. Tale difformità attiene esclusivamente alla numerazione civica e non incide sull'identificazione catastale dei beni.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**

Quanto al **quesito 1,** di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa ed idonea.

La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dalla sottoscritta, con i seguenti documenti:

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 30 - Particella n. 6- Subalterno n. 1,2 e 3, elenco subalterni, elaborato planimetrico estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 15/04/2026 **(ALLEGATO N. 2 Lotto 01)**;
- ispezione ipotecaria a nome della Sig,ra XXXXXXX (CF XXXXXXXX)presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui non sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3);**

STORIA CATASTALE:

- **La particella 6** del **foglio 30** del Comune di Saludecio risulta censita al **Catasto Terreni** come ente urbano sin dall'impianto meccanografico del 10/10/1976; la relativa superficie, originariamente pari a mq 86, è stata successivamente aggiornata agli attuali **mq 1.307** in forza di tipo mappale del 02/05/1997, pratica n. 5532.1/1997, con annotazione di ricomprendere le particelle 5, 1023 e 1025, contestualmente variate o soppresse.
- Al **Catasto Fabbricati**, il **subalterno 1** deriva dal precedente identificativo particella 6 ed è stato oggetto di ampliamento in data 29/07/1997, con passaggio dalla categoria A/5 alla categoria A/4; il **subalterno 2** è stato costituito in pari data quale unità edificata su area di corte ed è censito in categoria C/2; il **subalterno 3**, per quanto desumibile dalla sola visura attuale allegata, deriva anch'esso dalla variazione del 29/07/1997 ed è attualmente censito in categoria A/4.

02 **REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE**

L'immobile risulta intestato alla Sig.ra XXXXXX, nata a Barranquilla (Colombia) il 26/11/1984 (c.f. XXXXXXXXX) e la debitrice risulta non coniugata.

ALLEGATO N. 5: altra documentazione (Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile).

03 **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: contesto collinare periferico a prevalente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione residenziale, ubicato in prossimità della S.P. 17, caratterizzato da traffico generalmente contenuto e disponibilità di parcheggio.

Servizi della zona: farmacie (scarse), negozi al dettaglio (scarsi), supermercato (scarsi);
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: centro abitato di Saludecio a Km. 4 e Morciano a Km.7;

Collegamenti pubblici (Km.): bus (0,05 km), Aeroporto di Rimini (25 km), Casello autostradale Cattolica (18 km) e Riccione (25 Km), Stazione Fs Riccione (19 km); Stazione Fs Cattolica (16 Km);

04 STATO DI POSSESSO

- Alla data del sopralluogo del 13/04/2026, **il compendio pignorato risultava di fatto occupato dal sig. XXXXXXXX**, presente all'accesso. In base a quanto riportato nel verbale del Custode giudiziario, l'occupazione è stata qualificata come senza titolo, con decorrenza dichiarata dal mese di settembre 2025, senza produzione di documentazione giustificativa.

- Dalla n**ota dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale di Rimini**, acquisita agli atti, risulta inoltre che, a seguito di interrogazione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria la ricerca relativa alla presenza di contratti di locazione e/o comodato ha dato **esito negativo**, con la precisazione che tale riscontro rileva ai soli fini fiscali.

Pertanto, sulla base della documentazione acquisita, **l'immobile deve ritenersi occupato di fatto, in assenza di titolo documentalmente riscontrato agli atti**.
(vedi ALLEGATO N. 5).

05 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Servitù di passaggio: Sulla particella 6 grava di fatto un passaggio a favore delle particelle 8, 292,294,337 e 395 per l'accesso alla proprietà limitrofa, che altrimenti risulterebbe interclusa; tale servitù non risulta formalmente trascritta

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

5.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da **mutuo fondiario**, a rogito del Notaio Biagio Caliendo in data 07/12/2016, rep. n. 1967/1394, a favore di XXXXXXX., contro XXXXXX per la **quota di 1/1**, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 15/12/2016 ai nn. 3130 R.P. e 17021 R.G..

5.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **XXXXXX**. con sede in Conegliano (TV) p.iva XXXXXXXXX contro **XXXXXXXXXh** (c.f. XXXXXXX) per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la quota di 1/1 a firma del Tribunale di Rimini in data 29/05/2025 numero 1921 trascritto a Rimini in data 30/05/2025 al n. 5913 R.P. – n. 8311 R.G;

5.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di **€.388,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria			94,00	94,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 388,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 15/04/2026 si veda l'**ALLEGATO N. 3.**

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Saludecio e richiamati al successivo capitolo 9 sono emerse **le seguenti difformità**:

a) **sub. 3**: tamponamento del terrazzo al piano primo;

b) **sub. 3:** piano terra: demolizione dei tramezzi interni, delle finiture e degli impianti;

c) **sub. 1**: demolizione dei tramezzi interni, della scala e di parte del solaio.

La difformità di cui al punto a) dovrà essere ripristinata; le opere di cui ai punti b) e c) richiedono preventiva regolarizzazione edilizia, ove assentibile, nonché i conseguenti interventi di ripristino e completamento.

Dalle verifiche eseguite è emerso che le opere realizzate sul sub. 1 interessano anche elementi aventi possibile rilevanza strutturale, con particolare riferimento alla demolizione della scala e di parte del solaio. Non è stato eseguito, nell'ambito del presente incarico, un accertamento strutturale specialistico finalizzato alla verifica statica delle strutture residue. Per la regolarizzazione delle difformità sarà pertanto necessario procedere mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria, ove assentibile, nonché mediante i **necessari adempimenti di natura strutturale e sismica, da definirsi a cura di tecnico abilitato e in accordo con i competenti uffici**.

Il **sub. 1** comprende inoltre un corpo accessorio staccato, descritto nell'atto di provenienza del 07/12/2016 quale locale ad uso cantina e porcile. Alla data del sopralluogo il manufatto non è risultato integralmente rilevabile, in quanto pressoché interamente coperto da vegetazione e parzialmente crollato. Non risultando lo stesso compiutamente riscontrabile nei titoli edilizi reperiti, non è possibile attestarne in via definitiva la legittimità urbanistico-edilizia sulla base della documentazione acquisita. Per tale ragione **il manufatto non è stato computato nella consistenza commerciale né valorizzato autonomamente ai**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fini della stima.

Costi da sostenere

Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia in sanatoria, mediante idoneo titolo abilitativo da individuarsi in relazione alla natura e all'assentibilità delle opere **in sanatoria** (onorari, spese, sanzione, diritti, ecc. - importo stimato – compreso oneri di Legge):	*diritti segreteria*: 300,00 € *sanzione*: 1.000,00 € *onorario tecnico*: 1.500,00 €
- pratica strutturale e sismica	*onorario tecnico*: 2.000,00 €
- pratica edilizia: **C.E.A**. - (onorari, spese, ecc.)	*diritti segreteria*: da quantificare *onorario tecnico:* 1.000,00 €
Costi ad oggi prudenzialmente quantificabili per complessivi:	**= 5.800,00 €**

Oltre eventuali diritti, oneri amministrativi e ulteriori spese tecniche non puntualmente determinabili allo stato attuale.

N.B.:

1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione;

2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;

3.) la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verificherispetto i fabbricati limitrofi.

5.3.2 Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

- Dall'esame delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Rimini e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo **sono emerse difformità** nella rappresentazione interna delle unità immobiliari.

In particolare:

a) **sub. 1**: la planimetria catastale non rappresenta lo stato attuale conseguente alla demolizione di parte delle tramezzature interne, della scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato e di parte del solaio;

b) **sub. 3**: la planimetria catastale non risulta corrispondente allo stato rilevato, con particolare riferimento alle modifiche intervenute nella distribuzione interna dei locali al piano terra e al tamponamento del terrazzo al piano primo;

c) **sub. 2**: non sono state rilevate sostanziali difformità catastali.

L'aggiornamento catastale dei subalterni 1 e 3 dovrà essere eseguito mediante presentazione di idonee denunce di variazione DOCFA. Considerato tuttavia che le difformità catastali rilevate derivano, in parte, da opere per le quali risulta necessario definire preventivamente la relativa regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale e, in parte, da opere per le quali è previsto il ripristino dello stato assentito, la configurazione catastale definitiva delle unità immobiliari potrà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essere determinata solo all'esito di tali adempimenti.
Pertanto, al fine di evitare la presentazione di un aggiornamento catastale riferito a uno stato dei luoghi suscettibile di successiva modificazione, **l'eventuale aggiornamento catastale dei subalterni 1 e 3 sarà eseguito secondo le indicazioni che verranno impartite dal Giudice dell'Esecuzione.**
Il costo per il successivo aggiornamento catastale dei subalterni 1 e 3 mediante DOCFA viene prudenzialmente stimato in complessivi **€ 1.500,00**.
Tale importo non viene, allo stato, detratto dal valore di stima, non essendo ancora definito se l'aggiornamento catastale debba essere eseguito nell'ambito della procedura ovvero successivamente a cura dell'aggiudicatario.
5.3.3 Conformità catastale - CATASTO TERRENI
- Dall'esame della mappa del Catasto Terreni e dal confronto con la configurazione generale del compendio rilevabile in sede di sopralluogo **non sono emerse evidenti difformità catastali**. Si precisa che non è stato eseguito un rilievo topografico strumentale della sagoma e dei confini della particella.

06 Altre informazioni per l'acquirente

Non è possibile accertare eventuali spese straordinarie ed ordinarie annue di gestione immobile in quanto non è previsto un amministratore di condominio per tale tipologia. N.B.: **condominio non costituito.**

07 A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile in oggetto, identificato al **sub.1**, risulta redatto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). L'unità è classificata in classe energetica G, con EPgl,nren pari a 533,02 kWh/m² anno, giusto A.P.E. n. 01236-097226-2016, rilasciato in data 23/11/2016, con validità fino al **23/11/2026**, a firma del Per. Ind. Gianmarco Grandicelli.
Per il **sub. 3**, invece, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) risulta scaduto ed è in fase di redazione da parte della scrivente.
ALLEGATO N. 5: altra documentazione (attestazione di certificazione energetica).

08 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

8.1 Attuali proprietari:

XXXXXXX, nata in Colombia il 26/11/1984, codice fiscale XXXXXXX, risulta proprietaria **per la quota di 1/1** dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Saludecio, foglio 30, particella 6, subalterni 1, 2 e 3, **dal 07/12/2016 ad oggi**, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Caliendo Biagio con sede in Cattolica, in data 07/12/2016, repertorio n. 1965, nota presentata con Modello Unico n. 10353.1/2016 presso il Reparto PI di Rimini, in atti dal 15/12/2016;

8.2 Precedenti proprietari:

- **XXXXX**, nato a Saludecio il 29/11/1948, codice fiscale XXXXXX, per la **quota di 22/36**; **XXXXXXX**, nato in Svizzera il 24/12/1966, codice fiscale XXXXXX, per la quota di **11/36**; **XXXXXX**, nato a Rimini il 22/11/1941, codice fiscale XXXXXX, per la quota di **3/36**, **dal 06/10/2010 al 07/12/2016**, in forza di denunzia di successione del 06/10/2010, registrata al volume 9990, n. 612, in data 01/04/2011, con voltura n. 2148.2/2011, in atti dal 27/04/2011;
- **XXXXX**, nata a Saludecio il 21/03/1925, codice fiscale XXXXXXX, per la **quota di 8/12**; **XXXXXX**, nato a Saludecio il 29/11/1948, codice fiscale XXXXXX, per la quota di **2/12**; **XXXXXXXXX**, nato in Svizzera il 24/12/1966,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

codice fiscale XXXXXX, per la **quota di 1/12**; **XXXXXX**, nato a Rimini il 22/11/1941, codice fiscale XXXXXX, per la quota di **1/12**, **dal 09/05/2007 al 06/10/2010**, in forza di denunzia di successione di XXXXX del 09/05/2007, registrata al volume 111, n. 38, in data 05/06/2007, con voltura n. 3329.1/2007, successivamente rettificata con voltura n. 3382.1/2007, in atti dal 20/06/2007;

- **XXXXX**, nata a Saludecio il 21/03/1925, codice fiscale XXXXXX, per la **quota di 12/18**; **XXXXXXXX**, nato a Saludecio il 29/11/1948, codice fiscale XXXXXX, per la **quota di 3/18**; **XXXXX**, nata a Saludecio il 06/03/1946, codice fiscale XXXXXX, per la quota di **3/18**, **dal 08/01/2005 al 09/05/2007**, e quindi per il periodo ricompreso nel ventennio dal 15/04/2006 al 09/05/2007, in forza di denunzia di successione di XXXXXXX del 08/01/2005, registrata al volume 77, n. 75, in data 17/10/2005, con voltura n. 10693.1/2005, in atti dal 25/10/2005.

09 PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di **Saludecio**, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 281 /** Pratica edilizia n. 281 / Prot. n. 2903, rilasciata in data **31/07/1984** a nome di XXXXXX, per lavori di rifacimento di soffitto e tetto – manutenzione straordinaria, relativi all'immobile censito al Foglio 30, mappale 5;
- **Concessione edilizia n. 281/BIS /** Pratica edilizia n. 281/BIS / Prot. n. 4765, rilasciata in data **03/01/1991** a nome di XXXX e XXXXX, per **lavori di ultimazione opere** – variante – volturazione concessione, relativi all'immobile censito al Foglio 30, mappale 5;
- **Concessione edilizia n. 541 /** Pratica edilizia n. 541/BIS / Prot. n. 567/93, rilasciata in data **02/05/1993** a nome di XXXXX e XXXXXX, per lavori di **demolizione e ricostruzione di fabbricato adibito a ricovero attrezzi** e variante planimetrica, relativi all'immobile censito al Foglio 30, mappali 4-3-5;
- **Concessione edilizia n. 750 /** Pratica edilizia n. 750 / Prot. n. 1923/1997, rilasciata in data **16/05/1997** a nome di XXXXX e XXXXX, per lavori di costruzione di terrazzo a fabbricato adibito a civile abitazione, relativi all'immobile censito al Foglio 30, mappali 5 e 6

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio comunale non risulta agli atti il certificato di abitabilità relativo all'immobile in oggetto.
(vedi ALLEGATO N. 4: documentazione edilizia)

Descrizione **Complesso edilizio costituito da due unità abitative, deposito e corte comune pertinenziale**

- Piena Proprietà per la **quota di 1/1** di un'abitazione rurale ubicata in Via Monte Orciaro n. 419/C e D. L'immobile è sito in zona collinare del Comune di Saludecio, in contesto a bassa densità insediativa, con collegamenti affidati prevalentemente alla viabilità locale e provinciale. L'accessibilità ai principali servizi può pertanto definirsi discreta, con prevalente utilizzo del mezzo privato.

L'unità immobiliare è composta da due unità abitative distinte e un deposito. Il Sub 1 si sviluppa tra il piano terra e il seminterrato. Il Sub 3 costituisce l'abitazione principale sui piani terra e primo. Il Sub 2 è un corpo accessorio. Si sviluppa per due piani fuori terra e un piano seminterrato, edificato su area della superficie complessiva, tra coperto e scoperto di pertinenza, di metri quadrati 1.307.

Il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 ed è stato successivamente interessato da interventi edilizi. Il sub. 1 si presenta in pessimo stato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conservazione e manutenzione, allo stato grezzo, privo di impianti e con porzioni di solaio ammalorate e/o parzialmente crollate, tali da comprometterne la piena fruibilità e da rendere necessari rilevanti interventi di completamento e ripristino.
Il sub. 3 si presenta invece in discrete condizioni generali di manutenzione; l'impianto termico risulta tuttavia incompleto, con diffusori non presenti.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Saludecio, **il Piano Regolatore Generale Comunale (PRG)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2008, l'immobile è ricompreso nel "Territorio urbanizzato" nella Tavola 1.4 e ricade in:

Zona B1 – Zone urbane da riqualificare sature a prevalente destinazione residenziale, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A.

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - Piano Terra **sub 1**	Sup. reale lorda	61,30	1,00	61,30
Cantina-piano Semi-Interrato **sub 1**	Sup. reale lorda	45,84	0,25	11,46
Locale deposito sub 2	Sup. reale lorda	41,80	0,25	**10,45**
Abitazione - Piano Primo sub 3	Sup. reale lorda	92,30	1,00	**92,30**
Terrazzi/Balconi - PP sub 3	Sup. reale lorda	25,00	0,3	**7,50**
	Sup. reale lorda	27,84	0,10	**2,78**
Cantina-piano Terra **sub 3**	Sup. reale lorda	66,60	0,25	16,65
	Sup. reale lorda	17,16	0,15	2,57
	Sup. reale lorda		**/**	**205,00**

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile

Strutture verticali: tipologia: c.a., condizioni: sufficienti

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, condizioni: sufficienti/scarse;

Copertura e manto: tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti;

Cornicioni: tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, finitura: intonacati al civile, condizioni: sufficienti;

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: nessuna, rivestimento: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile comune: Non presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pavim. esterna: Non presente

Portone di ingresso: tipologia: portone, materiale: portone in legno, condizioni scarse

Infissi esterni: tipologia: anta battente e doppia anta battente, materiale: Pvc, protezione: tapparelle, condizioni: scarse

Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: sufficienti;

Impianti:

Citofonico: non presente

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabili, conformità: non riscontrata

Allarme: non presente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti. conformità: non riscontrata;

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: non presenti, condizioni: scarse, caldaia: a camera stagna, conformità: non riscontrata, data installazione caldaia: non rilevata.

Condizionamento: non presente

Fognatura: tipologia: acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: non riscontrata;

N.B.: le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate, la varietà dei materiali impiegati e le diverse epoche di costruzione del fabbricato, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda comunque ad una visione diretta sul posto.

Si precisa che, in ragione delle condizioni di sicurezza e della parziale inaccessibilità di alcuni ambienti rilevate in sede di sopralluogo, non è stato possibile procedere al rilievo metrico diretto e completo di tutte le porzioni del fabbricato. Per tali ambienti, le consistenze riportate nella presente relazione sono state ricostruite mediante confronto tra la documentazione catastale ed edilizia acquisita, la documentazione fotografica e le misurazioni eseguibili in loco. Le superfici devono pertanto intendersi quale ricostruzione tecnica sufficientemente attendibile ai fini estimativi e non quale rilievo strumentale di precisione.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Destinazione	Sup. Netta	H.	P	Esp.	Condizioni	Sup. Lorda	Coff.	Superficie equivalente
Abitazione Sub 1 Piano Terra								
Ingresso/Dis.	8,96	2,40		N	Pessime			
Bagno	5,76	2,05		N	Pessime			
Scala interna	4,00	/	**T**	INt	Pessime	61,30	**1**	**61,30**
Cucina	11,52	2,40		W	Pessime			
Camera	16,80	2,13		W	Pessime			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione Sub 1 Piano Seminterrato								
Cantina 1	14,20	2,15	**S 1**	W	Pessime	21,84	**0,25**	11,46
Cantina 2	15,96	2,10		W	Pessime	24,00		
Locale di deposito sub 2								
Ricovero attrezzi	28,00	2,25/ 3,32	**T**	/	Discrete	36,50	**0,25**	10,45
Deposito	4,10	2,00/ 2,30		W	Discrete	5,30		
Abitazione Sub 3 Piano Terra								
Cantina 1	13,64	2,15	**T**	N	Pessime	66,60	**0,25**	16,65
Cantina 2	22,68	2,30		Int	Pessime			
Lavand./wc	7,92	2,15		N	Pessime			
Ripostiglio	12,76	1,80		E	Pessime	17,16	**0,15**	2,57
Abitazione Sub 3 Piano Primo								
Soggiorno-pranzo	22,70	2,70	**P**	S	Discrete	92,30	**1**	92,30
Cucina	9,20			N	Discrete			
Disimpegno	1,60			Int	Discrete			
Bagno	2,6			W	Discrete			
Camera 1	17,40			S	Discrete			
Camera 2	9,30			W	Discrete			
Terrazzo 1	10,8	/		E-S	Discrete	12,4	**0,3 e 0,10** oltre 25 mq	10,28
Terrazzo 2	30,72			N	Discrete	33		
Balcone	6			N	Discrete	7,44		

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 1 Lotto 01**
Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di Stima

Per la valutazione del compendio immobiliare si adotta il **criterio di stima sintetico-comparativo**, mediante attribuzione di un valore unitario medio di mercato espresso in **€/mq di superficie commerciale**, desunto dal confronto con immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle del bene oggetto di stima, ubicati nel medesimo contesto territoriale o in zone assimilabili.
Tale valore unitario viene applicato **alla superficie commerciale**, determinata sulla base delle superfici lorde **rilevate e/o ricostruite sulla base della documentazione acquisita**, come meglio specificato nella presente relazione, e ponderate mediante opportuni coefficienti correttivi in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia delle superfici, alle caratteristiche distributive e funzionali e al relativo grado di fruibilità.
Il più probabile valore di mercato del bene è stato determinato tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi: ubicazione dell'immobile; caratteristiche della zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e livello di accessibilità; tipologia edilizia del fabbricato; consistenza complessiva; distribuzione interna; stato di conservazione e manutenzione; vetustà delle finiture e degli impianti; presenza di parti comuni e di elementi accessori; nonché incidenza di eventuali vincoli, servitù, oneri e criticità suscettibili di influire sulla commerciabilità del bene.

Nel caso in esame, lo stato di conservazione dell'immobile **non può ritenersi buono**, atteso che parte dello stesso, ed in particolare il **piano terra**, risulta interessata dalla **demolizione dei tramezzi interni e dalla rimozione degli impianti**, con conseguente necessità di una **ristrutturazione completa** per il ripristino della piena funzionalità e fruibilità. Tale circostanza incide in misura rilevante sull'appetibilità commerciale del bene, determinando una sensibile riduzione del valore rispetto ai valori medi ordinariamente riscontrabili per immobili analoghi in normali condizioni d'uso e manutenzione.

Le **criticità urbanistico-edilizie e strutturali** sopra descritte incidono sulla piena fruibilità e sulla commerciabilità del compendio e sono state pertanto considerate nella successiva determinazione del valore di stima, sia mediante l'adozione di valori unitari differenziati in funzione dello stato delle singole porzioni, sia mediante la detrazione degli oneri prudenzialmente stimati per la relativa regolarizzazione.

Pertanto, ai fini della presente stima, si è ritenuto congruo applicare un valore unitario differenziato, assumendo **€/mq 1.000,00** per le porzioni non interessate da interventi di ristrutturazione straordinaria e **€/mq 500,00** per le porzioni che, per lo stato in cui si trovano, necessitano di integrale ristrutturazione e completamento.

Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 205,00

10.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Saludecio ed osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- **Borsino immobiliare** www.borsinoimmobiliare.it - Comune di Saludecio Abitazioni in stabili di fascia media - Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona - Valore di mercato: da un minimo di €**./Mq. 886,00** ad un massimo di €**./Mq. 1.384,00** (valore medio di €**./Mq. 1.135).**

- **O.M.I.** 2° semestre anno 2025 - Comune di Saludecio - Fascia/Zona R1 – "Lato Morciano di Romagna", fascia extraurbana, destinazione residenziale Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Scarso - Valore mercato: Da un minimo di €**./Mq. 700,00** ad un massimo di €**./Mq. 1.050,00.**

10.3. Valutazione corpi

A. Complesso edilizio costituito da due unità abitative, locale di deposito e corte comune pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicato:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento PP balconi/terrazzi sub 3	**102,58**	**€. 1.000,00**	€. 102.580,00
Cantina-piano Terra sub 3	19,22	€. 500,00	€. 9.610,00
Appartamento PT sub 1	72,76	€. 500,00	€. 36.380,00
Locale deposito sub 2	**10,45**	**€. 1.000,00**	€. 10.450,00
	205,00		**€. 159.020,00**

- Valore a corpo: **€. 159.020,00**
- Valore accessori: **€.** //
- Valore complessivo intero: **€. 159.020,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero: **€. 159.020,00**
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica: **€.** 5.800,00 €
- Abbattimento forfettario del valore del **10%** in considerazione delle caratteristiche proprie della vendita coattiva, dell'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché dell'eventuale differenza tra lo stato di conservazione e manutenzione rilevato alla data della stima e quello esistente alla data della consegna all'aggiudicatario. **€.** 15.902,00

SOMMANO: €. 137.318,00

Prezzo base d'asta del valore intero

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova **€. 137.000,00**
-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Saludecio (RN), Località "Monte Orciaro"e "Sotto alle Suore"
Lotto 002

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. **Piena** Proprietà per la **quota di 1/1** di Appezzamento di terreno agricolo sito alla località **"Monte Orciaro"** della complessiva superficie di **mq 17.575** censito al catasto terreni del comune di Saludecio (RN) al Foglio 30 particelle 3-1022-1024-268-269-270 e 271;

B. **Piena** Proprietà per la quota di 1/1 di Appezzamento di terreno agricolo sito alla località **"Sotto alle Suore"** della complessiva superficie di **mq 3.344** censito al catasto terreni del comune di Saludecio (RN) al Foglio 24 particelle 132;

N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 10/03/2026 e 13/04/2026.

Identificazione al Catasto Terreni aggiornata al 15/04/2026:

- **Terreno A**: intestata per la quota **1/1** alla Sig.ra XXXXXXX, nata a Barranquilla (Colombia) il 26/11/1984 (c.f. XXXXXXX) -sito alla **località "Monte Orciaro**", della superficie complessiva di **metri quadrati 17.575** nel Catasto Terreni, al **Foglio 30** e con i seguenti ulteriori dati:
  - -**particella 3,** qualità vigneto, classe 2, **a. 06 ca. 54**, R.D. Euro 5,57, R.A. Euro 5,91;
  - particella 1022, qualità seminativo arbor, classe 3, **a. 72 ca. 96**, R.D. Euro 26,38, R.A. Euro 37,68;
  - particella 1024, qualità seminativo arbor, classe 3, **a. 06 ca. 33**, R.D. Euro 2,29, R.A. Euro 3,27;
  - particella 268, qualità seminativo arbor, classe 3, **a. 46 ca. 72,** R.D. Euro 16,89, R.A. Euro 24,13;
  - particella 269, qualità vigneto, classe 2, **a. 07 ca. 84**, R.D. Euro 6,68, R.A. Euro 7,09;
  - particella 270, qualità seminativo arbor, classe 3, **a. 31 ca. 36**, R.D. Euro 11,34, R.A. Euro 16,20;
  - particella 271, qualità vigneto, classe 1**, a. 04 ca. 00**, R.D. Euro 4,13, R.A. Euro 4,23.

L'intestazione catastale risulta coerente con la titolarità risultante dalla documentazione acquisita.

Confini e coerenze:

- Part. 280,279,278,2284,285,286,287,1111,297,296,398,6, strada pubblica vicinale e Provinciale salvo altri;
- **Terreno B**: intestata per la quota **1/1** alla Sig.ra XXXXX, nata a Barranquilla (Colombia) il 26/11/1984 (c.f. XXXXXXXX) sito alla **località "Sotto le Suore"**, della superficie complessiva di **metri quadrati 3.344** circa, attualmente riportato nel Catasto Terreni di detto Comune, al foglio 24, particella 132, qualità seminativo arbor, classe 4, a. 33 ca. 44, R.D. Euro 12,09, R.A. Euro 17,27;

L'intestazione catastale risulta coerente con la titolarità risultante dalla documentazione acquisita.

Confini e coerenze:

- Part. confinante con le particelle 131 e 133 del foglio 24 e con Strada Vicinale, salvi altri;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto al **quesito 1,** di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa ed idonea.
La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dalla sottoscritta, con i seguenti documenti:

- Estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni) aggiornate alla data del 15/04/2026 **(ALLEGATO N. 2 Lotto 02)**;
- ispezione ipotecaria a nome della Sig,ra XXXXXX (CF XXXXXXXX) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui non sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3);**

2 REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE

L'immobile risulta intestato alla Sig.ra XXXXXX, nata a Barranquilla (Colombia) il 26/11/1984 (c.f. XXXXXXXX) e la debitrice risulta non coniugata.
ALLEGATO N. 5: altra documentazione (Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile).

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona **agricola extraurbana a carattere collinare**, a bassa densità insediativa, posta in prossimità della **S.P. 17 "Saludecese"**, con viabilità locale caratterizzata da traffico generalmente contenuto.
Servizi della zona: i principali servizi di uso quotidiano non risultano immediatamente disponibili in prossimità dei terreni, ma sono reperibili nei vicini centri abitati di **Saludecio e Morciano di Romagna**. Nel capoluogo di Saludecio sono presenti farmacia, ufficio postale e piccoli esercizi alimentari, mentre a Morciano di Romagna è disponibile una più ampia dotazione commerciale, compresi supermercati della grande distribuzione.
Collegamenti pubblici (Km.): bus (0,05 km), Aeroporto di Rimini (25 km), Casello autostradale Cattolica (18 km) e Riccione (25 Km), Stazione Fs Riccione (19 km); Stazione Fs Cattolica (16 Km);

4 STATO DI POSSESSO

- Alla data del sopralluogo del 13/04/2026 **non è emersa documentazione attestante la conduzione dei terreni in forza di contratti di affitto, comodato o altro titolo opponibile alla procedura.** Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati, con la precisazione che tale riscontro rileva ai soli fini fiscali.
(vedi ALLEGATO N. 5).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spese dell'aggiudicatario

5.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da **mutuo fondiario**, a rogito del Notaio Biagio Caliendo in data 07/12/2016, rep. n. 1967/1394, a favore di XXXXXXXXX., contro XXXXXX per la **quota di 1/1**, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini in data 15/12/2016 ai nn. 3130 R.P. e 17021 R.G..

5.2.2 Pignoramenti:

- *Pignoramento a favore di XXXXXXX. con sede in Conegliano (TV) p.iva* XXXXX contro **XXXXX** (c.f. XXXXXX) per la quota di 1/1 a firma del Tribunale di Rimini in data 29/05/2025 numero 1921 trascritto a Rimini in data 30/05/2025 al n. 5913 R.P. – n. 8311 R.G;

5.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di **€.388,00** per diritti ed imposte, comeriepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria			94,00	94,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 388,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 15/04/2026 si veda l'**ALLEGATO N. 3.**

N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.

5.3 Giudizio di conformità urbanistica e catastale

5.3.1 Conformità urbanistica

Trattandosi di appezzamenti di terreno agricolo privi di fabbricati oggetto di stima, non ricorre una verifica di conformità edilizia in senso proprio. La disciplina urbanistica dei fondi è quella risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Saludecio, come meglio specificato al successivo capitolo 7.

5.3.2 Conformità catastale – Catasto Terreni

Dall'esame della documentazione catastale acquisita non sono emerse evidenti difformità tra la configurazione dei fondi riscontrabile in sede di sopralluogo e la rappresentazione riportata nelle mappe del Catasto Terreni. Si precisa che non è stato eseguito un rilievo topografico strumentale dei confini e delle superfici, assumendo pertanto, ai fini della presente relazione, le consistenze risultanti dalla documentazione catastale.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

XXXXX, nata in Colombia il 26/11/1984, codice fiscale XXXXXX, risulta **proprietaria per la quota di 1/1** dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Saludecio:

Foglio 24, particella 132;

Foglio 30, particelle 3, 1022, 1024, 268, 269, 270 e 271,

dal 07/12/2016 ad oggi, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Biagio Caliendo, con sede in Cattolica, repertorio n. 1965. Per le particelle 132, 3, 1022 e 1024 la nota risulta presentata con Modello Unico n. 10353.1/2016, mentre per le particelle 268, 269, 270 e 271 con Modello Unico n. 10353.2/2016, presso il Reparto di Pubblicità Immobiliare di Rimini, in atti dal 15/12/2016.

6.2 Precedenti proprietari

A) Foglio 24, particella 132 e Foglio 30, particelle 3, 1022 e 1024

Nel periodo ricompreso nel ventennio antecedente l'attuale proprietà, i beni risultano intestati come segue:

dal 06/10/2010 al 07/12/2016:

XXXXXXXX, nato a Saludecio il 29/11/1948, codice fiscale XXXXX, per la quota di 22/36;

XXXXXXXX, nato in Svizzera il 24/12/1966, codice fiscale XXXXXXXXX, per la quota di 11/36;

XXXXXXXXX, nato a Rimini il 22/11/1941, codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di 3/36;

in forza di denunzia di successione del 06/10/2010, registrata al volume 9990, n. 612, in data 01/04/2011, con voltura n. 2148.3/2011, in atti dal 27/04/2011;

dal 09/05/2007 al 06/10/2010:

XXXXXXXXXX, per la quota di 8/12;

XXXXXXXX, per la quota di 2/12;

XXXXXXX, per la quota di 1/12;

XXXXXXX, per la quota di 1/12;

in forza della successione di XXXXXXX del 09/05/2007, registrata al volume 111, n. 38, in data 05/06/2007, successivamente rettificata nell'intestazione catastale;

dal 15/04/2006 al 09/05/2007, per la porzione di periodo ricadente nel ventennio:

XXXXXXXX, per la quota di 4/6;

XXXXXXXXX, per la quota di 1/6;

XXXXXXXX, per la quota di1/6;

in forza della successione di XXXXXXX del 08/01/2005, registrata al volume 77, n. 75, in data 17/10/2005, con voltura n. 10694.1/2005, in atti dal 25/10/2005.

B) Foglio 30, particelle 268, 269, 270 e 271

Nel periodo ricompreso nel ventennio antecedente l'attuale proprietà, i beni risultano intestati come segue:

dal 06/10/2010 al 07/12/2016:

XXXXXXX, nato a Saludecio il 29/11/1948, codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di 10/18;

XXXXXX, nato in Svizzera il 24/12/1966, codice fiscale XXXXXXX, per la quota di 5/18;

XXXXXXX, nato a Rimini il 22/11/1941, codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di 3/18;

in forza di denunzia di successione del 06/10/2010, registrata al volume 9990, n. 612, in data 01/04/2011, con voltura n. 2148.1/2011, in atti dal 27/04/2011;

dal 09/05/2007 al 06/10/2010:

XXXXXXXX, per la quota di 6/18;

XXXXXXXXX, per la quota di 6/18;

XXXXXXXX, per la quota di 3/18;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

XXXXXXXXXX, per la quota di 3/18;
in forza della successione di xxxxxxxxxx del 09/05/2007, registrata al volume 111, n. 38, in data 05/06/2007, successivamente rettificata nell'intestazione catastale;
dal 15/04/2006 al 09/05/2007, per la porzione di periodo ricadente nel ventennio:
XXXXXXXXX, per la quota di 3/9;
XXXXXXXXX, per la quota di 3/9;
XXXXXXXX, per la quota di 3/9;
in forza della successione di XXXXXXXX del 08/01/2005, registrata al volume 77, n. 75, in data 17/10/2005, con voltura n. 10694.2/2005, in atti dal 25/10/2005.

7 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2374 del 11/04/2026: l'area ricade negli areali degli uliveti, nell'Unità di Paesaggio n. 5 e, ai sensi del P.T.C.P., nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 5.3); risulta inoltre interessata da dissesto idrogeologico (art. 12/N), assoggettata a vincolo idrogeologico e posta all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato **(vedi ALLEGATO N. 4: documentazione edilizia)**

Descrizione **Appezzamenti di terreno agricolo**

- Piena Proprietà per la **quota di 1/1 di Appezzamenti di terreno agricolo** siti nelle località "*Monte Orciaro*" e "Sotto alle Suore". Il terreno presenta giacitura collinare prevalentemente acclive, con pendenza variabile e andamento irregolare. Alla data del sopralluogo il fondo si presenta prevalentemente incolto e inerbito, con diffusa vegetazione spontanea arbustiva ed alberature sparse. L'esposizione appare nel complesso discreta. Non sono stati inoltre rilevati evidenti sistemi di approvvigionamento idrico quali pozzi o impianti irrigui. L'accessibilità al fondo risulta possibile mediante percorsi interpoderali/inerbiti, mentre la morfologia acclive e lo stato manutentivo ne limitano parzialmente la fruibilità e l'impiego con mezzi agricoli

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Saludecio, **il Piano Regolatore Generale Comunale (PRG)** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 25/11/2008, i terreni sono ricompresi nei Paesaggi rurali nella Tavola 1.4 e ricadono in Zona E – Zone produttive agricole, disciplinate dall'art. 32 delle N.T.A.

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 1 Lotto 02**
Per la documentazione catastale dei terreni si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 02.**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di Stima:

Per la valutazione dei terreni agricoli si adotta il **criterio di stima sintetico-comparativo**, mediante l'individuazione di un valore unitario medio di mercato, espresso in **€/mq**, desunto dal confronto con terreni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dei beni oggetto di stima, ubicati nel medesimo contesto territoriale o in zone assimilabili.
Il valore unitario così determinato viene applicato alla **consistenza catastale dei**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terreni, desunta dalle relative visure catastali. In sede di sopralluogo non si è proceduto a rilievo strumentale delle superfici, assumendo pertanto, ai fini estimativi, le consistenze risultanti dalla documentazione catastale acquisita.
La determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata tenendo conto, in particolare, dell'ubicazione dei terreni, delle caratteristiche del contesto territoriale, della morfologia e giacitura dei fondi, dello stato manutentivo, del grado di accessibilità e della possibilità di utilizzo mediante mezzi meccanici, nonché dell'eventuale presenza di dotazioni irrigue.
Nel caso in esame, la **giacitura prevalentemente acclive**, lo **stato incolto**, la presenza diffusa di **vegetazione spontanea**, l'assenza di un'evidente dotazione irrigua e la **limitata accessibilità meccanizzata di alcune porzioni** costituiscono elementi penalizzanti sotto il profilo estimativo rispetto a terreni agricoli pianeggianti, agevolmente accessibili, regolarmente coltivati e dotati di adeguate infrastrutture a servizio dell'attività agricola. Tali caratteristiche sono state pertanto considerate nella determinazione del valore unitario finale attribuito ai terreni.
Le particelle catastalmente censite a vigneto, alla data del sopralluogo, non presentano caratteristiche riconducibili a un vigneto regolarmente coltivato e produttivo, **risultando il compendio nel complesso interessato da vegetazione spontanea e in evidente stato di abbandono colturale**. Per tali superfici si è pertanto ritenuto non congruo assumere integralmente il valore riferibile alla coltura specializzata, adottando un **valore unitario ridotto pari a €/mq 1,80**, mentre per le superfici censite a seminativo arborato è stato assunto un valore pari a **€/mq 1,60**.

8.2 Fonti di informazione

- Ai fini della determinazione del valore sono state esaminate la documentazione catastale e ipotecaria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione urbanistica del Comune di Saludecio e i **Valori Agricoli Medi (VAM) 2026** riferiti alla **Regione Agraria n. 2 – Colline del Conca, zona B**.

I VAM 2026 indicano valori pari a **€ 2,00/m² per il seminativo**, **€ 2,90/m² per l'uliveto**, **€ 3,95/m² per il vigneto** ed **€ 0,18/m² per l'incolto**.
Tali valori sono stati assunti quale parametro di riferimento e successivamente corretti in funzione delle caratteristiche effettive dei fondi, con particolare riguardo alla giacitura acclive, allo stato di abbandono colturale, alla presenza di vegetazione spontanea, alla limitata accessibilità meccanizzata e all'assenza di evidente dotazione irrigua.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali come di seguito indicato:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno "Monte Orciaro" seminativo arborato	**15.737**	€. 1,60	€. 25.179,20
Terreno "Monte Orciaro" Vigneto	**1.838**	€ 1,80	€ 3.308,40
Terreno "Sotto alle Suore" seminativo arborato	**3.344**	€. 1,60	€ 5.350,40
	20.919		**€. 33.838,00**

- Valore a corpo: **€. 33.838,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore accessori:	**€.**	//
- Valore complessivo intero:	**€.**	**33.838,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	**€.**	**33.838,00**
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	**€.**	0,00
- Abbattimento forfettario del valore del 10% in considerazione delle caratteristiche proprie della vendita coattiva, dell'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché dell'eventuale differenza tra lo stato di conservazione e manutenzione rilevato alla data della stima e quello esistente alla data della consegna all'aggiudicatario.	**€.**	3.383,80
SOMMANO:	**€.**	**30.454,20**

Prezzo base d'asta del valore intero

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova	**€.**	**30.500,00**
-		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente relazione si compone di pagine 21, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

01 Allegato Lotto 01: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 28

01 Allegato Lotto 02: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 6

02 Allegato Lotto 01: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 2) Elaborato Planimetrico e elenco subalterni- 3) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 4) planimetria **sub.1,2 e 3**

02 Allegato Lotto 02: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 3) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Terreni)

03 Allegato Lotto 01-02 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate a nome di **XXXXXXXXXXXX** delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini

04 Allegato Lotto 01: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi

04 Allegato Lotto 02: Documentazione edilizia: 1) CDU

05 Allegato Lotto 01-02: Altra documentazione: 1) Certificato di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile - 2) Atto Provenienza 3) Attestazione Agenzia - Contratti di locazione 4) l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Il Perito: Arch. Maria Flavia Petitti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009