
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
XXXX
contro
XXXX

N. Gen. Rep. 122/2023

Giudice Dt.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Notaio Luigi Ortolani

ELABORATO PERITALE

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

Beni in Rimini (RN) Loc. Santa Maria in Cerreto

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terreno

- **Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo** sito nel Comune di Rimini (RN) **Loc. Santa Maria in Cerreto**, via Del Poggio, snc, intestato XXXX e più precisamente:

Terreno agricolo che si estende sul declivio collinare in località Santa Maria in Cerreto (RN) in parte destinato a vigneto, in parte a seminativo ed in parte a uliveto il tutto senza recinzioni e liberamente accessibile dalla Via Del Poggio, sviluppa una superficie complessiva di circa **13.751 mq.**

Beni identificati in catasto:

Catasto terreni: intestata XXXX (1/1), **Fg.143, Part. 206**, Red. Dom.85,60, Red. Agrario 90,97, Sup. 13.751mq.

Particella divisa in 3 porzioni:

- PORZIONE A) Vigneto, Cl. 2, superficie catastale 2.200mq., Red. Dom. €.31,81,2 Red. Agr. €.22,72
- PORZIONE B) Uliveto, Cl.2, superficie catastale 200mq., Red. Dom. €.1,03 Red. Agr. €.0,83
- PORZIONE C) Seminativo, Cl.3, superficie catastale 11.351mq., Red. Dom. €.52,76 Red. Agr. €.67,42

Derivanti da:

Frazionamento del 18/06/2001 pratica n.59110 in atti dal 18/06/2001 (n.990.1/2001) sono state soppresse e/o variate le Part.11e 172, 89.

Frazionamento del 09/09/2004 pratica n. RN0088359 in atti dal 09/09/2004 (n.88359.1/2004) sono state soppresse e/o variate le Part.11e 193,173.

Frazionamento del 02/05/2007 pratica n. RN0076119 in atti dal 02/05/2007 (n.76119.1/2007) sono state soppresse e/o variate le Part.11e 207,020,204,90,203,208,200,192,74,205,201

Tabella di variazione del 07/03/2007 pratica n.RN0041285 in atti dal 07/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n.6252.1/2007) Annotazione: Variazione colturale Ex D.L. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Part.11e predecessori: Part.89 da impianto meccanografico e Part. 173.

Confini catastali: Part.172, Part.207, fosso di scolo Part.193, Part.203, Via Del Poggio, salvo diversi e come di fatto.

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante il sopralluogo effettuato in data 08/03/2024 dove è emerso che:

- Il terreno si presenta non recintato e privo di manufatti edilizi.
- La part. 206 (oggetto del pignoramento) risulta priva di accesso carrabile dalla pubblica strada in quanto, la porzione pavimentata e la

tombinatura asfaltata del fosso stradale presenti sul posto, sono situati sulla particella confinante (Part. 203) non oggetto di pignoramento ma sempre della parte debitrice, come evidenziato nella planimetria inserita all'allegato 1, all'interno della documentazione fotografica. (All.1- Documentazione fotografica)

- Sulla proprietà è installato un traliccio dell'alta tensione per il passaggio di elettrodotto.

► **NOTA:** I confini e la consistenza del terreno, che risulta privo di recinzioni, non sono stati verificati. La consistenza del bene, si limita a quanto è stato possibile individuare a vista, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica ed ai fini della valutazione dei terreni sarà assunta la superficie catastale.

Inoltre, non sono stati eseguiti accertamenti volti ad appurare l'esistenza di eventuali materiali pericolosi, inquinanti per l'ambiente e/o tossico nocivi non visibili ad occhio nudo.

Alla presente relazione viene allegato il CDU aggiornato in data 29/05/2024 con validità un anno. (All.5 -Certificati)

1.1 L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) non viene prodotto in quanto il terreno è privo di fabbricati.

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

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

La sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, l'estratto di mappa e la planimetria catastale aggiornate in data 24/05/2024 (All.2-Documentazione Catastale).

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

In allegato si riporta la visura camerale riferita XXXX (All.5- Certificati)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona Agricola situata delle prime colline riminesi. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativi". Il terreno dista 400ml. dalla Chiesa di Santa Maria in Cerreto ed è ha accesso principale lungo la Via Del poggio, strada urbana secondaria, sprovvista di marciapiedi, piste ciclabili e zone spartitraffico, a traffico discreto, di collegamento tra la Via Montescudo e la SS Rimini-San Marino. La zona è carente di servizi secondari.

Caratteristiche limitrofe: zoneAgricola, i principali centri limitrofi sono centro storico di Rimini, Repubblica di San Marino, Comune di Coriano. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: entroterra riminese e borghi storici della Val Marecchia.

Collegamenti pubblici Strada statale SS Rimini-San Marino (1,3), Fermata Bus (1),
(km): Casello autostradale di Rimini Sud (5), Stazione di Rimini
(7), Aeroporto Federico Fellini (6), spiaggia di Rimini (7)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 08/03/2024, il terreno risulta nella disponibilità della ditta esecutata. Durante il sopralluogo XXXX (in qualità di socio amministratore) ha dichiarato che il terreno è da alcuni anni lasciato in stato di abbandono dalla società esecutata e di non avere alcuna notizia riguardo il soggetto che apparentemente potrebbe avere lavorato parte del terreno.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o comodato insistente sulla particella 206, l'agenzia ha comunicato che " ... a seguito del riscontro effettuato dal sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato, in data 13/03/2024, la ricerca ha dato esito negativo "

(All.5 –Certificati)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù di Elettrodotto trascritta sull'originaria **Part. 89 da cui deriva la **Part.206** derivante da atto amministrativo – Trasferimento Beni Legge 75 del 24/03/1993 a favore di XXXX contro XXXX, a firma del Direttore Compartimentale F.S (sede Ancona) Repertorio n. 30 del 20/11/1992 trascritto in data **12/09/1997 ai nn. 5970/8386** su diverse particelle, tra le quali viene menzionata al Fg.143 la **Part. 89**.**

Domicilio ipotecario eletto: XXXX di Ancona, P.zza Cavour,23 60131 (AN)

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizioni volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di XXXX, contro XXXX e XXXX (debitore non datore di ipoteca) a firma del XXXX in data 21/02/2008 ai nn. 45998/16045 iscritta a Rimini in data **26/02/2008 ai nn. 822/3139 della durata di 15 anni**

importo ipoteca: €. 127.500,00

importo capitale: €. 85.000,00

L'ipoteca grava il terreno indicato al Fg.143, Part.206.

►NOTA: Dal QUADRO D dell'atto di compravendita, tra la XXXX e la XXXX, a firma di XXXX in data 17/12/2009 ai nn. 40257/9948 trascritto a Rimini in data **29/12/2009 ai nn. 22320/13022** si legge "... La parte acquirente XXXX si accolla il capitale residuo del Mutuo stipulato dalla parte venditrice sopra citato, in merito al detto accollo la parte acquirente dichiara di subentrare e surrogarsi alla parte venditrice relativamente e nei limiti del capitale accollato, in ogni diritto, obbligazione e rapporto con l'istituto mutuante, nonchè di accettare senza riserve o eccezioni tutte le clausole e condizioni che regolano il rapporto di mutuo, di cui dichiara essere edotta."

Domicilio ipotecario eletto a Rimini, Via Gambalunga,73 (RN).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX contro XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 31/08/2023 al n. 2580 trascritto a Rimini in data **25/09/2023 ai nn. 10260/14527** gravante sul terreno al Fg.143, Part.206.

Domicilio ipotecario eletto XXXX Via V.Alfieri,1 , Conegliano (TV).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **329,00** per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€.127.500,00		€. 35,00	€. 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€. 329,00

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

L'elenco aggiornato delle formalità in data 24/05/2024 è l'*allegato n.3*.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 08/03/2024 sul terreno non sono stati rinvenuti fabbricati o altri manufatti edilizi.

- Si segnala che l'accesso carrabile del terreno, come già riportato a pag.1, si trova in parte sulla particella 206 (oggetto di pignoramento) dove è presente il cancello in ferro in stato di abbandono, ed in parte sulla Part. 203 (non oggetto di procedura) dove è stata eseguita la tombinatura del fosso stradale confinante con la via Del Poggio e la piastrellatura di parte del terreno.

Secondo le informazioni acquisite presso gli Uffici Comunali di Rimini sezione passi carrai e ufficio strade, la verifica della presenza o meno dell'autorizzazione del suddetto passo carrabile e della regolarità della sua esecuzione ricade sulla part.203 non oggetto di pignoramento.

Resterà a carico della persona interessata all'acquisto, incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare a propria cura e spese preventivamente il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, oltre all'eventuale possibilità di costruire altro accesso carrabile direttamente sulla part. 206 oggetto di procedura, in base alle normative vigenti al momento dell'acquisto non valutabili anticipatamente.

Nella documentazione urbanistica è stato inserito il CDU aggiornato in data 29/05/2024. (*allegato n.4*)

4.3.2. Conformità catastale:

Sul posto è stato verificato quanto contenuto nella visura catastale della particella 206, suddivisa in 3 porzioni coltivate rispettivamente a vigneto (porzione A), uliveto (porzione B) e seminativo (porzione C). Ai fini della presente stima si assume come consistenza la superficie indicata catastalmente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinenti in quanto non sussistono immobili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il terreno pervenne XXXX in forza del seguente titolo:

XXXX proprietaria per la quota 1/1 dal 17/12/2009 ad oggi in forza di Atto di compravendita a firma di XXXX con sede in Rimini in data 17/12/2009 ai nn. 40257/9948 trascritto a Rimini in data 29/12/2009 ai nn. 22320/13022. XXXX ha venduto alla XXXX la piena proprietà del lotto di terreno sito in Comune di Rimini loc. Santa Maria in Cerreto Fg.143, Part. 206,

- PORZ. A, vigneto, cl.2 ha 0.22.00, R.D €31,81, R.A €22,72;
- PORZ. B, uliveto, cl.2, ha 0.02.00, R.D. €1,03, R.A €0,83;
- PORZ. C, seminativo, cl.3, ha 1.13.51, RD €52,76, R.A. €67,42 .

La vendita comprende anche altre particelle non oggetto di procedura:

- Fg.141, Part.96,
- Fg. 143, Part.193,203.

(allegato n.5)

6.2 **Precedenti proprietari:**

XXXX proprietaria per la quota di 1/1 come bene personale della part. 206 (ex part. 173 e part.89) dal 30/10/2007 al 17/12/2009 in forza di Atto di divisione a stralcio a firma di XXXX in data 30/10/2007 ai nn. 45599/15785 trascritto a Rimini in data 22/11/2007 ai nn.19511/10753 da comproprietà con XXXX e XXXX

A XXXX, XXXX, XXXX la quota pari a 1/6 di nuda proprietà ciascuno, dell'immobile al Fg.143, Part.173 dal 01/06/2000 al 31/10/2007, è pervenuta per successione a morte di XXXX, deceduto il 01/06/2000, registrata il 03/05/2001 rep. 31/35 Ufficio del Registro di Rimini, trascritta il 29/07/2003 ai nn.11401/7899 devoluta per testamento olografo presso il XXXX reg.to al primo uff. Entrate di Rimini il 02/11/2000 al n. 1150/i, cui seguì atto di adesione ed acquiescenza a testamento ed identificazione catastale dei beni relitti a rogito del medesimo XXXX in data 24 agosto 2001, Rep. N. 166225/1995, registrato al Primo Ufficio delle Entrate di Rimini in data 31 agosto 2001 al n. 1866/I, così come successivamente rettificato con atto a rogito del XXXX in data 21 ottobre 2004, Rep. N. 71376/19048, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 25 ottobre 2004 al n. 100208/1-V. ed in relazione alla quale è stata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22 novembre 2007 all'Art. 10752 la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con eredi i tre figli.

Dalla certificazione notarile agli atti si segnala:

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 25/08/2000 rep. 1314/2000 Tribunale di Rimini con sede in Rimini trascritto il 29/08/2000 ai nn.10833/7185 a favore di XXXX contro XXXX (beni non descritti)
- In data 22/11/2007 ai nn.19510/10752 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXX, da parte degli eredi XXXX, XXXX, nascente da atto XXXX con sede in Rimini in data 30/10/2007 (immobile al Fg. 143, Part.206)
- In data 23/11/2009 ai nn. 20196/11765 accettazione tacita di eredità in morte di XXXX, da parte dell'erede XXXX nascente da atto XXXX di Rimini in data 26/11/2007 (altri beni)

A XXXX, XXXX, XXXX la quota pari a 50/300 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile al Fg.143, Part.89 dal 07/01/2000 al 31/10/2007, è pervenuta per successione in morte di XXXX, deceduta in data **07/01/2000** registrata in data 30/11/2000 rep. 20/31 Ufficio del Registro di Rimini, trascritta in data 10/01/2003 ai nn.415/332, devoluta per testamento presso il XXXX pubblicato in data 05/10/2000 reg.to al primo Uff. delle entrate di Rimini in data 16/10/2000 ai nn. 1070/i, ed in relazione alla quale è stata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 22 novembre 2007 all'Art. 10751 la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, in parte in forza della successione al proprio padre, XXXX, sopra citata, cui seguì stralcio divisionale a rogito del XXXX in data 30 ottobre 2007, Rep. N. 45599/15785, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rimini - Ufficio di Rimini 2 – in data 16 novembre 2007 al n. 13061/1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22 novembre 2007 all'Art. 10753, ed in parte in forza della successione al proprio fratello, XXXX, sopra citata con eredi i tre figli.

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 16/05/2000 rep. 751/2000 Tribunale di Rimini con sede in Rimini trascritto il 19/05/2000 ai nn.6235/4082 a favore di XXXX contro XXXX (beni non descritti)
- In data 22/11/2007 ai nn.19509/10751 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXX, da parte degli eredi Sigg.ri XXXX,XXXX, nascente da atto XXXX con sede in Rimini in data 30/10/2007 (immobile al Fg. 143, Part.206)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sul terreno non insiste alcun fabbricato.

Descrizione **Terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo, sito nel Comune di Rimini (RN) frazione Santa Maria in Cerreto, Via Del Poggio, snc.

Trattasi di terreno con le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Posizione: Situato in località Santa Maria in Cerreto, lungo la via Del Poggio, con accesso diretto alla pubblica strada senza recinzioni. La suddetta strada consente il collegamento con la ss. Rimini-San Marino.

Confini: A Nord con fosso di scolo per il deflusso delle acque (part.193), a Ovest con altra proprietà recintata a pali e rete (part. 172), a Sud con la part. 203 e la via Del Poggio mentre a Est con terreno di altra proprietà (part.207).

Superficie complessiva: **13.751 mq.**

Consistenza: Catastalmente suddiviso in tre porzioni

- Porzione A: vigneto di superficie 2.200mq
- Porzione B: uliveto di 200 mq
- Porzione C: seminativo di 11.351mq

Tessitura: Regolare

Giacitura: Leggermente declive verso Est.

Esposizione: Sud-Ovest rispetto al centro di Rimini.

Forma geometrica: Forma trapezoidale regolare che permette una pratica lavorazione con i mezzi.

Opere interne: Non sono presenti fabbricati sul terreno né pozzi. E' stato rilevato un cancello, meglio descritto al paragrafo 4.3.1.

Presenza di Vincoli: Al centro della porzione a seminativo è presente un traliccio in acciaio per il sostegno aereo dei cavi dell'Elettrodotto ad alta tensione, fissato a terra con soletta in cemento.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 08/03/2024 il terreno si presentava arato e seminato ma da parte del debitore è stato dichiarato che non si conosce l'eventuale soggetto che apparentemente potrebbe avere lavorato parte del terreno mentre per la vigna è stato dichiarato che si trova in stato di abbandono ormai da diversi anni. La porzione ad uliveto comprende una decina di alberi disposti su due file.

Destinazione urbanistica:

Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal CDU rilasciato in data 29/05/2024 è compreso nel Territorio Rurale e ricade in ambito ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, disciplinati all'art. 5.9 e seguenti del PSC.N del Comune di Rimini.

Si segnalano: l'art. 1.10, le prescrizioni contenute nel PSC.N di cui al Titolo I "Contenuti del piano strutturale e disposizioni generali", al Titolo II "Tutela dell'ambiente e dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio", al Titolo VI "Dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità", l'allegato E del Quadro Conoscitivo comprendente le tavole dei vincoli con le relative schede e la Zonizzazione Acustica Comunale.

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il terreno ricade in: ARP - Ambiti di rilievo paesaggistico, disciplinati all'art. 76 del RUE.N.

Si segnalano: l'art.5, il Titolo I "Disposizioni generali e definizioni", i Capi 14 e 15 e il Titolo III "Gestione del territorio e disciplina dei procedimenti edilizi" del RUE.N.

(All.4-Doc. Edilizia) (C.D.U è allegato alla documentazione urbanistica)

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dei terreni.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno vigneto (A)	Sup. reale lorda	2.200	1,00	2.200
terreno uliveto (B)	Sup. reale lorda	200	1,00	200
terreno seminativo (C)	Sup. reale lorda	11.351	1,00	11.351
	Sup. reale lorda	13.751 mq		13.751 mq

► **NOTA:** Tutte le superfici conteggiate nella tabella sono tratte dalle superfici catastali. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Ai fini della valutazione dei terreni sarà assunta la superficie catastale.

Fg.	Particella	qualità	sup netta	Superficie totale (mq)
143	206	vigneto uliveto seminativo	2.200 200 11.351	13.751

Le fotografie sono l'*allegato n.1*.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta secondo il criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate, volte ad individuare beni compravenduti con caratteristiche simili.

Analisi di mercato: Delle indagini svolte emerge un mercato in condizioni di prolungata stagnazione, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca, seppure si intravedono deboli segnali di ripresa.

Il terreno ricade all'interno della zona agricola che si estende a Sud-Est della provincia di Rimini, caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di seminativi. Dalle indagini effettuate è emerso che per i terreni ricadenti in questa zona i valori oscillano tra i **5,00€/mq e 7,00 €/mq**. Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno a seminativo distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da 2 a 5 ettari.

Dall'analisi precedentemente svolta, è emerso che il terreno pignorato deriva da un'unica particella di grandi dimensioni, oggetto negli anni di frazionamenti ai quali sono seguite diverse compravendite come quelle effettuate nel periodo 2019 e 2020 che indicano come valori al mq rispettivamente **3,50€/mq** nella prima vendita e **4,00€/mq** nella seconda.

Pertanto in considerazione dell'analisi della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, dell'orientamento, della consistenza, della regolarità geometrica, della vicinanza o meno ai servizi, di alcune criticità emerse quali la servitù di elettrodotto e l'accesso carrabile rientrante su altra particella non oggetto di procedura, si ritiene opportuno assumere per la stima un valore di **6,00 €/mq** di superficie catastale, per il seminativo e l'uliveto, mentre in valore di **5,00€/mq** di superficie catastale per il vigneto nello stato in cui si trovano.

8.2. Fonti di informazione

Catasto della zona di Rimini, Conservatoria del Registri immobiliari di Rimini, Agenzia delle Entrate di Rimini, Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato, agenzie immobiliari on-line, comparabili di compravendite per immobili simili.

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 lordhe :

Destinazione	Superficie	Valore unitario	valore complessivo
Vigneto	2.200	€ 5,00	€ 11.000,00
Uliveto	200	€ 6,00	€ 1.200,00
Seminativo	11.351	€ 6,00	€ 68.106,00
			€ 80.306,00

- Valore corpo:	€ 80.306,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 80.306,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 80.306,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	13.751	€ 80.306,00	€ 80.306,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 8.030,60

Valore totale dell'intero

€ 72.275,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 72.300,00

La presente relazione si compone di pagine 11 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. All.1- Documentazione fotografica;
2. All.2- Documentazione catastale;
3. All.3- Documentazione ipotecaria;
4. All.4- Documentazione edilizia, CDU
5. All.5- Certificati, visura camerale

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

Rimini 04/06/2024

il perito
Arch. Chiara Mazza