

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
AQUI SPV S.R.L.

contro
"OMISSIS", "OMISSIS"

N. Gen. Rep. **00027/21**
riunito a
N. Gen. Rep. **00078/24**

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. Romina VACCARINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 282
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 03464310402

con studio in Misano Adriatico (RN) Via Della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Romina VACCARINI
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Rimini (Rimini), Via Marignano n. 31
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato ad uso residenziale ed attiguo terreno agricolo** siti in Rimini (Rimini), Via Marignano n. 31.

L'Esperto ha ritenuto di valutare gli immobili come un lotto unico di vendita, sebbene costituiti da tre unità immobiliari autonome, in considerazione delle numerose difformità, come descritte al punto 4.3.1, che interessano il fabbricato e i terreni nella loro totalità

- A.** Trattasi di **Fabbricato ad uso residenziale** costituito da 3 Unità Immobiliari residenziali, sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato.
- Appartamento (sub 7):** costituito al piano terra da portico sul fronte, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, ripostiglio, portico sul retro con scala che conduce al piano interrato in cui sono collocati due ripostigli ed una cantina. Nella cucina-pranzo è ubicata la scala che conduce al piano primo in cui si trovano un ripostiglio, 2 disimpegni, un bagno, una camera singola ed una matrimoniale con guardaroba.
- Appartamento (sub 8):** sito al piano terra del fabbricato, costituito da cucina-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera, anti e bagno.
- Appartamento (sub 9):** costituito al piano terra da unico vano adibito a soggiorno con scala a chiocciola che conduce al piano primo in cui si trovano cucina-soggiorno, bagno, disimpegno, 2 camere ed un guardaroba. Nel sottoscala al piano terra si trova un ripostiglio. Al piano primo si accede anche da scala esterna scoperta.
- La **corte esterna** è adibita a camminamenti pedonali, carrabili e a giardino.

Note relative a tutti i subb.: si sono rilevate numerose difformità per le quali si rimanda al successivo punto 4.3.1

Il fabbricato e la corte pertinenziale sviluppano una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 469,94** (sono escluse dal conteggio tutte le superfici non autorizzate)

Gli **Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)** sono in fase di definizione e saranno trasmessi nel fascicolo non appena perverranno all'Esperto.

- B. Terreno agricolo** privo di colture in atto, attiguo alla corte del fabbricato e ad essa inglobato; di fatto costituisce un prosieguo della corte stessa mentre rispetto ai confini con altre proprietà (part. 209, 212, 211) presenta recinzione con pali e rete. Su porzione di esso, a confine con la strada è collocato il cancello di ingresso carrabile di accesso al fabbricato. Per la consistenza commerciale si assumerà la superficie catastale pari a totali **mq 1.209**

Il **CDU** è stato richiesto agli uffici competenti del Comune di Rimini e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- A. - Fabbricati:** intestato a "OMISSIS", "OMISSIS" proprietari ciascuno per 1/2
Foglio 180 mappale 24 **subalterno 7**, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale Totale: 200 mq, totale escluse aree scoperte: 190 mq, posto al piano T, 1, S1- rendita: € 539,96.
Coerenze:
Mappale 180 sub 8, 9, 6 (BCNC corte a tutti i sub) salvo altri e diversi in fatto.
Dati derivanti da:
Variazione del 18/05/2005 Pratica n. RN0048002 in atti dal 18/05/2005 divisione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 5419.1/2005)
- **Fabbricati:** intestato a "OMISSIS", "OMISSIS" proprietari ciascuno per 1/2
Foglio 180 mappale 24 **subalterno 8**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 55 mq, totale escluse aree scoperte: 55 mq, posto al piano T- rendita: € 193,41.
Coerenze:
Mappale 180 sub 7, 9, 6 (BCNC corte a tutti i sub) salvo altri e diversi in fatto.
Dati derivanti da:
Variazione del 18/05/2005 Pratica n. RN0048002 in atti dal 18/05/2005 divisione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 5419.1/2005)
- **Fabbricati:** intestato a "OMISSIS", "OMISSIS" proprietari ciascuno per 1/2
Foglio 180 mappale 24 **subalterno 9**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale: 140 mq, totale escluse aree scoperte: 140 mq, posto al piano T-1, rendita: € 412,91.

Coerenze:

Mappale 180 sub 7, 8, 6 (BCNC corte a tutti i sub) salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 18/05/2005 Pratica n. RN0048002 in atti dal 18/05/2005 divisione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 5419.1/2005)

- **Terreni:**

Foglio 180 mappale 24 qualità Ente Urbano, superficie catastale 1538.

Coerenze:

Mappali 81, strada denominata Via Marignano, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo Mappale del 21/03/2005 protocollo n. RN0134385 in atti dal 21/03/2005 (n. 134385.1/2004)

- B. - Terreni:** intestato a "OMISSIS" per 2/4 bene personale e per 1/4 in regime di comunione dei beni con "OMISSIS", "OMISSIS" per 1/4 in regime di comunione dei beni con "OMISSIS"

Foglio 180 mappale 81 qualità Semin Arbor di classe 5, superficie catastale 1293, reddito dominicale € 3,67 reddito agrario € 7,01.

Coerenze:

Mappali 24, 209, 211, 212, strada denominata Via Marignano, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento in atti dal 13/08/1987 (n. 9585)

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

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

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc allegata alla procedura RGE 27/21 è risultata completa e idonea mentre in quella allegata alla procedura riunita RGE 78/24 viene erroneamente indicata nella descrizione dell'ipoteca giudiziale R.P. 2193 del 12/08/2016 anche la quota di proprietà di 1/4 della Sig.ra "OMISSIS". Nell'elenco delle formalità a suo nome di fatto detta iscrizione non è presente. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

I debitori risultano CONIUGATI. Hanno contratto matrimonio presso la Repubblica di San Marino in data "OMISSIS".

Nell'Estratto con compaiono annotazioni di cui alla Legge 19 maggio 1975, N. "OMISSIS", tuttavia negli atti di compravendita dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

(Estratto dell'Atto di Nascita, Matrimonio e Certificato contestuale sono allegati al n. 05)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: agricola e residenziale sparsa, a traffico limitato con assenza di parcheggi.
- Servizi della zona: scuola dell'infanzia e di primo grado (buono siti in località Santa Cristina), scuola media e superiore (non presenti nelle vicinanze), verde attrezzato (non presente), negozi al dettaglio (non presenti).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali sparse; i principali centri limitrofi sono: Rimini, San Marino; le attrazioni presenti sono: città storica di San Marino e di Rimini
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (11,5 casello Rimini sud), ferrovia (15,5 Stazione di Rimini).

3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO dai Debitori e da terzi senza titolo.

In data 17/12/2021, l'Agenzia delle Entrate attesta che non risultano contratti registrati sugli immobili oggetto della presente procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e

"OMISSIS", a firma di Notaio Pelliccioni Fernando Maria in data 06/07/2007 ai rep. nn. 75283/13688 **iscritta** a Rimini in data **27/07/2007** ai nn. reg. gen. n. 12890, **reg. part. n. 3166**.

Importo ipoteca: € 270.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: non indicato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

Note: la presente ipoteca grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 180 mappale 24 subb. 7, 8, 9.

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Notaio Ciacci Barbara in data 16/02/2011 ai rep. nn. 153096/13254 **iscritta** a Rimini in data **18/02/2011** ai nn. reg. gen. n. 2522, **reg. part. n. 528**.

Importo ipoteca: € 153.000,00

Importo capitale: € 85.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: non indicato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

Note: la presente ipoteca grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 180 mappale 24 subb. 7, 8, 9.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Rimini in data 11/08/2016 ai rep. nn. 3569 **iscritta** a Rimini in data **12/08/2016** ai nn. reg. gen. n. 11574, **reg. part. n. 2192**.

Importo ipoteca: € 23.000,00

Importo capitale: € 10.725,99

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio presso Avv. Gianandrea Polazzi, Via Cairoli n. 41, Rimini

Note: la presente iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto delle presenti procedure

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Rimini in data 11/08/2016 ai rep. nn. 3569/2016 **iscritta** a Rimini in data **12/08/2016** ai nn. reg. gen. n. 11575, **reg. part. n. 2193**.

Importo ipoteca: € 6.000,00

Importo capitale: € 3.990,53

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio presso Avv. Gianandrea Polazzi, Via Cairoli n. 41, Rimini

Note: la presente iscrizione grava sugli immobili di proprietà del Sig. "omissis" distinti al C.F. foglio 180 mappale 24 subb. 7, 8, 9 per la quota di 1/2 e al C.T. foglio 180 mappale 81 per la quota di 3/4

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS", a firma Giudice di Pace di Rimini in data 30/06/2016 al rep. n. 1882 **iscritta** a Rimini in data **23/08/2016** ai nn. reg. gen. n. 11777, **reg. part. n. 2226**.
Importo ipoteca: € 7.000,00
Importo capitale: € 3.257,81
Il creditore ipotecario ha eletto domicilio presso Avv. Manlio Marsili, Via Lagomaggio n. 48, Rimini
Note: la presente iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto delle presenti procedure

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS", a firma Tribunale di Rimini in data 12/04/2017 ai rep. nn. 2351 **iscritta** a Rimini in data **24/05/2017** ai nn. reg. gen. n. 6629, **reg. part. n. 1189**.
Importo ipoteca: € 25.000,00
Importo capitale: € 19.711,08
Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: non indicato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.
Note: la presente iscrizione grava su tutti gli immobili oggetto delle presenti procedure

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS", a firma di Tribunale di Rimini in data 29/05/2017 al rep. n. 2033 **trascritto** a Rimini in data **08/06/2017** ai nn. reg. gen. n. 7419, **reg. part. n. 4514**.
Note: il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto delle presenti procedure.

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS", a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rimini in data 20/01/2021 al rep. n. 33/2021 **trascritto** a Rimini in data **16/02/2021** ai nn. reg. gen. n. 2072, **reg. part. n. 1440**.
Note: **il presente pignoramento grava sugli immobili distinti al C.F. foglio 180 mappale 24 subb. 7, 8, 9.**

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" e "OMISSIS", a firma di UNEP Tribunale di Rimini in data 28/06/2024 al rep. n. 2198 **trascritto** a Rimini in data **11/07/2024** ai nn. reg. gen. n. 10305, **reg. part. n. 7532**.
Note: **il presente pignoramento grava sulla quota di 1/1 relativamente all'immobile distinto al C.T. foglio 180 mappale 81.**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 1.633,00 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	€ 270.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Volontaria	€ 153.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 6.000,00	€ 30,00	€ 94,00	€ 124,00
Ipoteca giudiziale	€ 23.000,00	€ 115,00	€ 94,00	€ 209,00
Ipoteca giudiziale	€ 7.000,00	€ 35,00	€ 94,00	€ 129,00
Ipoteca giudiziale	€ 25.000,00	€ 125,00	€ 94,00	€ 219,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.633,00

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 delle Entrate -Ufficio Provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 05/10/2024 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto all'ultimo titolo edilizio legittimato, ovvero **D.I.A. n. 15/'04 per Variante in C.O. alla C.E. n. 340/00**, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Appartamento sub 7:

Piano terra

- Il portico sul fronte è stato ampliato e delimitato da muretti; sul lato sud-ovest è stato tamponato anche con infisso;
- Il ripostiglio è stato trasformato in camera con accesso diretto dal disimpegno dell'appartamento. E' stato leggermente ingrandito a discapito della lavanderia ed è stata tamponata la finestra lato sud-ovest;
- Il portico sul retro è stato ampliato e tamponato con infissi e muratura andando a creare un vano utile anziché accessorio;
- In aderenza alla parete di sud-ovest si trova un pozzo/cisterna;
- Lievi differenze nelle misure delle quote interne che rientrano nella tolleranza del 2%

Piano Primo

- Il ripostiglio in cima all'arrivo della scala è stato trasformato in bagno;
- E' stato costruito un soppalco con struttura in legno su porzione delle due camere e sul disimpegno che ad esse conduce. L'altezza sotto al soppalco è di m. 2,45. L'accesso avviene da scala ad unica rampa a pioli di ridottissime dimensioni posta nella camera lato sud-est. Non è presente il guardaroba come da progetto;

Piano interrato

- Tutto il piano, allo stato semigrezzo, ha altezza di m. 2,65 anziché 2,50;
- Non sono stati realizzati i muri di separazione tra i vari ambienti (dis., rip., cantina) pertanto si presenta come un unico vano;
- Sul muro lato sud-ovest ci sono 4 bocche di lupo anziché 3 e sono posizionate diversamente da come rappresentate in progetto;
- Su quasi tutta la lunghezza del muro lato nord-est è stata realizzata una controparete.
- La chiusura del portico sul retro inficia sull'areazione e illuminazione della cucina-pranzo che non rispetta più i requisiti minimi.

Appartamento sub 8:

Piano terra

- Davanti all'ingresso è stato realizzato un portico che costituisce un prolungamento di quello autorizzato in corrispondenza del sub 7, con medesima tipologia costruttiva, che si estende lungo tutta la facciata sud-est fino alla scala esterna che conduce al piano primo del sub 9;
- Il ripostiglio, il disimpegno e la parete tra anti e bagno non sono state realizzate;

- La camera è stata trasformata in cucina e in disimpegno. Quest ultimo conduce ad una porzione costruita sul retro, in ampliamento, **NON autorizzata e NON legittimabile** dal punto di vista urbanistico, in cui sono state ricavate una camera da letto ed un bagno;
- Porzione del bagno autorizzato è stato inglobato nella cucina e dalla porta esterna si esce sotto una loggia anch'essa non autorizzata;
- La muratura portante che divide al piano terra il sub 8 dal sub 9 è spostata di oltre 20 cm a discapito del sub 8
- I vani come da nuova disposizione non rispettano i requisiti minimi di areazione e illuminazione

Appartamento sub 9:

Piano terra

- Davanti all'ingresso è stato realizzato un portico che costituisce un prolungamento di quello autorizzato in corrispondenza del sub 7, con medesima tipologia costruttiva, che si estende lungo tutta la facciata sud-est fino alla scala esterna che conduce al piano primo;
- Il soggiorno è allo stato grezzo, non è presente la scala a chiocciola di collegamento con il piano primo; la porta che dovrebbe condurre all'esterno è spostata verso il sottoscala; la finestra sul retro è stata tamponata ed è presente un pilastro in corrispondenza del foro nel solaio di copertura;
- In aderenza ai muri perimetrali lato nord-est e nord-ovest, è stato realizzato un ampliamento del fabbricato **NON autorizzato e NON legittimabile** dal punto di vista urbanistico. Sono state ricavate varie stanze ed una loggia, allo stato semigrezzo, prive di infissi e di impianti. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate;
- La muratura portante che divide al piano terra il sub 9 dal sub 8 è spostata di oltre 20 cm in favore del sub 9;

Piano primo

- All'appartamento si accede esclusivamente tramite la scala esterna;
- Come per il piano terra, la muratura portante interna è spostata di oltre 20 cm;
- Nel disimpegno della zona notte il foro della scala a chiocciola (non presente) è stato chiuso tramite struttura metallica e tavolato in legno ed è stato ricavato un ripostiglio;
- La camera a nord-ovest viene utilizzata come cucina;
- Il ripostiglio interno alla camera ha sagoma differente;
- Su porzione della camera, della cucina e del disimpegno è stato realizzato un soppalco. L'accesso avviene da scala metallica ad unica rampa posta nella camera lato sud-est. L'altezza sotto trave della camera è di m. 2,50 mentre l'altezza sotto la trave di colmo nel soppalco è di m. 1.65

- Le finestre della camera e del soggiorno hanno dimensione 75x125 cm anziché 80x130 cm così come quella dell'attuale cucina che è 75x125 anziché 120x130 cm. Le superfici areanti ed illuminanti minime non sono rispettate.

Corte comune a tutti i sub:

- Il progetto di concessione edilizia e sua variante, prevedevano la demolizione dei due fabbricati accessori posti in corpi staccati dall'abitazione principale ed il loro accorpamento all'abitazione mantenendo l'uso accessorio. Il capanno fronte strada è stato demolito mentre quello sul retro è stato mantenuto. In aderenza ad esso è stata costruita una tettoia con precaria struttura in legno;
- Sulla corte fronte strada è stata installata una casetta in legno;
- La superficie permeabile è diminuita a causa della costruzione degli ampliamenti volumetrici sui tre lati del fabbricato.

Terreno agricolo (particella 81):

- Di fatto costituisce corte pertinenziale con la particella 24. E' delimitata da recinzione con pali e rete metallica verso le particelle confinanti di altra proprietà. A confine con Via Marignano è ubicata la piazzola di ingresso e il cancello carrabile di accesso al fabbricato. Non è presente il cartello del passo carraio e non è stata reperita la pratica ad esso relativa.
- A confine con la particella 212 è stata realizzata una platea in cemento
- Le acque reflue del fabbricato, sono immesse nel terreno tramite pozzetto di cacciata ad una condotta ramificata di sub-irrigazione

Per quanto riguarda gli ampliamenti realizzati in aderenza ai tre lati del fabbricato, il fabbricato accessorio e relativo ampliamento, la casetta in legno sul fronte strada e la platea di cemento realizzata sulla particella 81, NON SONO SANABILI e ANDRANNO RIMOSSI.

Quanto ai soppalchi, per i quali si rimanda alla delibera 54 del 10/08/2021- Regolamento di igiene per soppalchi ad uso residenziale, art. 9 (50% di superficie libera, altezza non inferiore a m. 2.40, il soppalco non deve essere chiuso rispetto l'ambiente sottostante e presentare almeno un'apertura di mt. 2,...), sembrano avere i requisiti per essere sanati previa applicazione di qualche modifica.

Per le difformità interne, quelle sanabili, previa verifica sismica relativa alle difformità strutturali rilevate, andrà depositata una pratica in sanatoria con applicazione della sanzione minima di € 2.000,00. Non è possibile quantificare il costo della sanatoria in quanto il calcolo potrà essere effettuato solo sulla base della predisposizione di un progetto che esula dalle competenze dell'Esperto.

In sede di Udienza del 28/10/2022 e successiva del 24/11/2023, l'Esperto ha chiesto al G.E. che venisse nominato un ausiliario, tecnico competente in calcolo strutturale, per VERIFICARE SE LE OPERE REALIZZATE IN AMPLIAMENTO ED IN DIFFORMITA' DAI TITOLI EDILIZI POTESSE ESSERE RIMOSSE SENZA LEDERE L'EDIFICIO PRINCIPALE LEGITTIMATO in quanto le strutture di copertura costituiscono un unico corpo in continuità con le strutture autorizzate (*vedi allegato 04*). Il G.E. ha autorizzato la nomina dell' Ing. Vagnini Andrea che ha redatto la propria relazione (*vedi allegato n. 04*)

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 verifiche dell'intero involucro edilizio e delle parti comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2. Conformità catastale:

In merito alle planimetrie catastali, si sono rilevate le medesime difformità elencate nel precedente punto 4.3.1.

L'Esperto, previo autorizzazione del G.E., si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale ai seguenti costi:

-Tipo mappale con punti fiduciali.....	€ 1.400,00
-Docfa costituzione fabbricato accessorio.....	€ 350,00
-Docfa aggiornamento sub 7.....	€ 350,00
-Docfa aggiornamento sub 8.....	€ 350,00
-Docfa aggiornamento sub 9.....	€ 350,00
-Docfa costituzione casetta in legno.....	€ 350,00
-Quadro dimostrativo subalterni.....	€ 250,00
	€ 3.400,00
<u>-Diritti</u>	<u>€ 359,00</u>
TOTALE.....	€ 3.759,00
escluso oneri di legge.	

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinente
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: non pertinente

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A. QUANTO ALLA PARTICELLA 24 SUBB 6, 7, 8, 9 (originari subb 1, 2, 3, 4, 5)

6.1 Attuali proprietari:

- "OMISSIS" (quota ½ bene personale)

proprietaria **dal 20/07/1998 ad oggi**, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Tabacchi Mario in data 20/07/1998 al rep. n. 32612, **trascritto a Rimini il 27/07/1998** ai nn. reg. gen. n. 7710, **reg. part. n. 5451**.

Con il presente Atto di compravendita, la Sig.ra "OMISSIS", giusti poteri "OMISSIS", acquistava il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 degli immobili censiti al C.F. foglio 180 mappale 24 subb 2, 3, 4, 5 e sul terreno foglio 180 particella 24.

Si precisa che i fabbricati censiti al foglio 180 particella 24 subalterni 6, 7, 8, 9 sono stati originati dalla soppressione dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 del mappale 24 giusta variazione per divisione del 18/05/2005 protocollo n. RN0048002. Il sub 1 della particella 24 costituiva BCNC.

(l'Atto di Compravendita è all'allegato n. 5)

- "OMISSIS" (quota ½ bene personale)

proprietario **dal 26/06/1990 ad oggi** in forza di Successione ereditaria devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Mario Tabacchi con atto del 31/10/1990, rep. n. 14301/2937 apertasi il 26/06/1990, certificato di successione **trascritto a Rimini il 15/01/1994** al reg. gen. n. 391, **reg. part. n. 330**

Con il presente testamento in morte della Sig.ra "OMISSIS", i sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS" ricevevano i diritti pari ad ½ ciascuno del fabbricato censito al foglio 180 particella 24 sub 2, 3, 4, 5, oltre alla particella 81 del medesimo foglio di mq 1293.

In data **14/02/2022** vengono **trascritte Accettazione tacita di eredità** al reg. gen. n. 1946, **reg. part. n. 1302** a firma Notaio Tabacchi Mario rep. 32612 del 27/07/1998 e al reg. gen. n. 1947, **reg. part. n. 1303** a firma Notaio Pelliccioni Fernando Maria rep. 75283 del 06/07/2007.

6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS" (quota ½ bene personale)

proprietario **dal 26/06/1990 al 20/07/1998** in forza di Successione ereditaria devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Mario Tabacchi con atto del 31/10/1990, rep. n. 14301/2937 apertasi il 26/06/1990, certificato di successione **trascritto a Rimini il 15/01/1994** al reg. gen. n. 391, **reg. part. n. 330**

Con il presente testamento in morte della Sig.ra "OMISSIS", i sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS" ricevevano i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno del fabbricato censito al foglio 180 particella 24 sub 2, 3, 4, 5, oltre alla particella 81 del medesimo foglio di mq 1293.

In data **14/02/2022** vengono **trascritte Accettazione tacita di eredità** al reg. gen. n. 1946, **reg. part. n. 1302** a firma Notaio Tabacchi Mario rep. 32612 del 27/07/1998 e al reg. gen. n. 1947, **reg. part. n. 1303** a firma Notaio Pelliccioni Fernando Maria rep. 75283 del 06/07/2007.

- **"OMISSIS"**

Proprietaria dal 14/02/1986 al 26/06/1990 in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Tabacchi Mario in data 14/02/1996 al rep. n. 1070/253, **trascritto** a Rimini il **21/02/1986** ai nn. reg. gen. n. 1812, **reg. part. n. 1494**.
Con il presente Atto di compravendita, la Sig.ra "OMISSIS", giusti poteri Sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS", acquistava il diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo e sovrastanti fabbricati censiti al C.F. foglio 180 mappale 24 subb. 2, 3, 4, 5, oltre alla particella 81 del medesimo foglio di mq 1293.

B. QUANTO ALLA PARTICELLA 81

6.3 Attuali proprietari:

- **"OMISSIS"** (quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con "OMISSIS")
"OMISSIS" (quota di $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con "OMISSIS")
proprietari **dal 16/02/2011 ad oggi**, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 16/02/2011 al rep. n. 153097/13255, **trascritto** a Rimini il **18/02/2011** ai nn. reg. gen. n. 2523, **reg. part. n. 1455**.
Con il presente Atto di compravendita, la Sig.ra "OMISSIS" ed il Sig. "OMISSIS", giusti poteri "OMISSIS", acquistavano il diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, del terreno censiti al C.T. foglio 180 mappale 81.
(l'Atto di Compravendita è all'allegato n. 5)
- **"OMISSIS"** (quota $\frac{1}{2}$ bene personale)
proprietario **dal 26/06/1990 ad oggi** in forza di Successione ereditaria devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Mario Tabacchi con atto del 31/10/1990, rep. n. 14301/2937 apertasi il 26/06/1990, certificato di successione **trascritto** a Rimini il **15/01/1994** al reg. gen. n. 391, **reg. part. n. 330**.
Con il presente testamento in morte della Sig.ra "OMISSIS", i sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS" ricevevano i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno del fabbricato censito al foglio 180 particella 24 sub 2, 3, 4, 5, oltre alla particella 81 del medesimo foglio di mq 1293.

In data **14/02/2022** vengono **trascritte Accettazione tacita di eredità** al reg. gen. n. 1946, **reg. part. n. 1302** a firma Notaio Tabacchi Mario rep. 32612 del 27/07/1998 e al reg. gen. n. 1947, **reg. part. n. 1303** a firma Notaio Pelliccioni Fernando Maria rep. 75283 del 06/07/2007.

6.4 Precedenti proprietari:

- **"OMISSIS" (quota ½ bene personale)**

proprietario **dal 26/06/1990 al 16/02/2011** in forza di Successione ereditaria devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Mario Tabacchi con atto del 31/10/1990, rep. n. 14301/2937 apertasi il 26/06/1990, certificato di successione **trascritto** a Rimini il **15/01/1994** al reg. gen. n. 391, **reg. part. n. 330**

Con il presente testamento in morte della Sig.ra "OMISSIS", i sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS" ricevevano i diritti pari ad ½ ciascuno del fabbricato censito al foglio 180 particella 24 sub 2, 3, 4, 5, oltre alla particella 81 del medesimo foglio di mq 1293.

In data **14/02/2022** vengono **trascritte Accettazione tacita di eredità** al reg. gen. n. 1946, **reg. part. n. 1302** a firma Notaio Tabacchi Mario rep. 32612 del 27/07/1998 e al reg. gen. n. 1947, **reg. part. n. 1303** a firma Notaio Pelliccioni Fernando Maria rep. 75283 del 06/07/2007.

- **"OMISSIS"**

Proprietaria dal 14/02/1986 al 26/06/1990 in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Tabacchi Mario in data 14/02/1996 al rep. n. 1070/253, **trascritto** a Rimini il **21/02/1986** ai nn. reg. gen. n. 1812, **reg. part. n. 1494**.

Con il presente Atto di compravendita, la Sig.ra "OMISSIS", giusti poteri Sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS", acquistava il diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo e sovrastanti fabbricati censiti al C.F. foglio 180 mappale 24 subb. 2, 3, 4, 5, oltre alla particella 81 del medesimo foglio di mq 1293.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A.

- **FABBRICATO ANTE '67**

- **CONCESSIONE IN SANATORIA n. 3070/'92 (L.47/'85)** Domanda presentata da "OMISSIS" il 25/11/1985 con protocollo n. 19963, reg. n. 1597 per la sanatoria di "Difformità estetiche e realizzazione di 2 annessi ripostigli esterni al fabbricato principale adibito ad uso civile abitazione" **rilasciata il 15/05/1992**.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 340/'00** per progetto di "Ristrutturazione, accorpamento accessori e sdoppiamento di unità al fabbricato ad uso civile abitazione". Domanda presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS" in data 22/03/2000 prot. n. 64450/L, rilasciata il **10/08/2000**.

- **D.I.A. n. 15/'04 per Variante in C.O. alla C.E. n. 340/00** per "Variazioni al piano terra e al piano primo". Pratica presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS" il **29/01/2004** al prot. n. 16294

NOTE:

A conclusione delle opere di cui alle pratiche edilizie C.E. 340/'00 e D.I.A. per Var. c.o. 15/'04:

1. NON è stata presentata la Comunicazione di Fine Lavori
2. NON è stata richiesta la SCEA (Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità)
3. In data 25/01/2005 è stato depositato il COLLAUDO STATICO relativo a pratica sismica n. 1461 del 20/02/2001 e Variante inessenziale del 30/11/2004

pertanto il fabbricato è sprovvisto di Abitabilità.

- B.** Non risultano pratiche edilizie agli atti relative alla particella 81, tuttavia essa viene rappresentata negli elaborati grafici insieme alla corte del fabbricato di cui al precedente elenco.

Note: si precisa che la ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici dell'Archivio del Comune di Rimini.

Descrizione Fabbricato ad uso civile abitazione e terreno di cui al punto **A-B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato ad uso residenziale con attiguo terreno agricolo** siti in Rimini (Rimini), Via Marignano n. 31.

- A.** Il fabbricato è costituito da 3 Unità Immobiliari residenziali, sviluppato su due piani fuori terra ed un piano interrato. L'appartamento individuato con il sub 7 è costituito da zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e locali accessori al piano interrato; l'appartamento individuato con il sub 8 si sviluppa al solo piano terra; l'appartamento individuato con il sub 9 è costituito da zona giorno al piano terra allo e primo e zona notte al piano primo.
La corte è comune a tutti i subalterni.

L'edificio è stato costruito ante '67 e ristrutturato nei primi anni 2000.

- B.** Il terreno agricolo attiguo alla corte del fabbricato, non presenta colture in atto e ad essa inglobato. Di fatto costituisce un prosiegua della corte stessa.

Destinazione urbanistica:

- Nel **R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)** approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 15/03/2016 : **Zona A R P – Ambiti di rilievo paesaggistico**

TAVOLE:

TAV. 1-17 Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale

A R P – Ambiti di rilievo paesaggistico (art. 76)

NORME:

Art. 76 Articolazione del territorio rurale

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative del fabbricato. Le pareti esterne sono intonacate e si trovano in discreto stato di manutenzione. I marciapiedi tutto intorno al fabbricato sono in discreto stato di conservazione.

Gli infissi sono in legno come gli scuri, in discreto stato di conservazione. Le grondaie sono in rame e le coperture hanno struttura in legno e laterizio, con manto di copertura in cotto.

Sul fabbricato sono state rilevate numerose difformità per le quali si rimanda al punto 4.3.1

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, protezione: scuri in legno, condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	materiale: legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi, condizioni: non rilevabili.
<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale marciapiedi: autobloccanti in cemento, condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica e legno, condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Impianto video/citofonico</i>	Tipologia: citofono
Impianti:	
<i>Gas:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Fognatura:</i>	impianto fognario a subirrigazione
<i>Idrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Termico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata

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

SUPERFICI come da ultimo precedente edilizio D.I.A. n. 15/04				
APPARTAMENTO sub 7				
Locali	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO TERRA				
Soggiorno	21,00	h.m. 2,93	S-E, S-O	Discrete
Cucina/pranzo	41,13	h. 2,71	S-E, N-O	Discrete
Disimpegno	5,14	h.m. 3,37	/	Discrete
Bagno	5,56	h.m. 2,72	S-O	Discrete
Lavanderia	4,86	h.m. 2,72	S-O	Discrete
Ripostiglio	15,04	h.m.< 2,70	N-O	Usato come camera
Portico (fronte)	32,77	h.m. 3,06	S-O,S-E,N-E	Discrete
Portico (retro)	12,06	h.m. 3,06	N-O, N-E	Discrete
PIANO PRIMO				
Disimpegno	2,08	h.> 2,70	/	Discrete
Ripostiglio	4,48	h.> 2,70	/	Discrete
Disimpegno	2,55	h.> 2,70	N-O	Discrete
Bagno	5,71	h.> 2,70	N-O	Discrete
Camera	12,70	h.> 2,70	S-O	Discrete
Camera	16,58	h.> 2,70	S-O, S-E	Discrete
Guardaroba	4,00	h.> 2,70	/	Discrete
PIANO INTERR.				
Disimpegno	2,45	h. 2,50	/	Semigrezzo Unico vano
Ripostiglio	3,68	h. 2,50	S-O	Semigrezzo Unico vano
Ripostiglio	34,67	h. 2,50	S-O	Semigrezzo Unico vano
Cantina	23,88	h. 2,50	S-O	Semigrezzo Unico vano
N.B.: si sono rilevate difformità per le quali si rimanda al precedente punto 4.3.1				

APPARTAMENTO sub 8				
Locali	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO TERRA				
Cucina/Soggiorno	17,65	h.m. 2,93	S-E, S-O	Discrete
Disimpegno	1,42			Non presente
Camera	14,08			Usata come cucina
Anti	1,66			mediocre
Bagno	5,28			mediocre
N.B.: si sono rilevate difformità per le quali si rimanda al precedente punto 4.3.1				
APPARTAMENTO sub 9				
Locali	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO TERRA				
Soggiorno	38,78	2,71	S-E,N-O,N-E	Al grezzo
Ripostiglio/sottoscala	3,01	h.<2,00	N-O	Al grezzo
Scala esterna	/	/	N-E	Discrete
PIANO PRIMO				
Cucina-soggiorno	24,41	h.m.>2,70	S-E, N-E	Discrete
Bagno	11,86	h.m.>2,70	N-E, N-O	Discrete
Disimpegno	5,62	h.m.>2,70	/	Discrete
Camera	12,53	h.m.>2,70	N-E	Discrete
Guardaroba	6,00	h.m.>2,70	/	Discrete
Camera	16,68	h.m.>2,70	S-E-	Discrete
N.B.: si sono rilevate difformità per le quali si rimanda al precedente punto 4.3.1				
CORTE COMUNE A TUTTI I SUB				
Locali	Sup. (escluso sedime fabbricato)	altezza	esposizione	condizioni
Particella 24	1.259,42	/	N-S-E-O	mediocri
N.B.: si sono rilevate difformità per le quali si rimanda al precedente punto 4.3.1				
TERRENO PART. 81 superficie come da Visura catastale				
	Sup.	qualità	esposizione	utilizzo
Particella 81	1.209	Semin arbor	N-S-E-O	corte
N.B.: si sono rilevate difformità per le quali si rimanda al precedente punto 4.3.1				

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. FABBRICATO				
Appartamento sub 7				
P.T. (superficie utile)	Sup. reale lorda	100,62	1,00	100,62
P.T. superficie accessoria	Sup. reale lorda	68,63	0,50	34,31
P.1° (superficie utile)	Sup. reale lorda	69,32	1,00	69,32
p.S1 (superficie accessoria)	Sup. reale lorda	78,71	0,30	23,61
		317,28		227,86
Appartamento sub 8				
P.T. (superficie utile)	Sup. reale lorda	55,43	1,00	55,43
Appartamento sub 9				
P.T. (superficie utile)	Sup. reale lorda	46,75	1,00	46,75
P.T. superficie accessoria	Sup. reale lorda	4,62	0,30	1,39
P.1° (superficie utile)	Sup. reale lorda	91,03	1,00	91,03
		142,40		139,17
Corte				
Superficie fino al sedime del fabbricato	Sup. reale lorda	278,58	0,10	27,86
Superficie oltre il sedime del fabbricato	Sup. reale lorda	980,84	0,02	19,62
				47,48
			Sup. lorda tot.	469,94
B. TERRENO				
Terreno Particella 81	Sup. reale lorda	1.209	1,00	1.209

NOTA: i fabbricati accessori nella corte e gli ampliamenti in aderenza al fabbricato principale, poiché non potranno essere sanati e dovranno essere rimossi, non sono stati conteggiati nelle superfici di vendita.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile è prevalentemente composta da un'edilizia di tipo residenziale sparso, in zona agricola ai confini con la Repubblica di San Marino. Il traffico lungo la Via Marignano è di tipo locale e non vi è disponibilità di parcheggi.

- **Fabbricato**

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2023 riporta per la Zona agricola, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.400,00** ad un massimo di **€/mq 1.700,00**.

-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione, nella Zona agricola, per le abitazioni di tipo economico in buono stato, in fascia media un valore che va da un minimo di **€/mq 1.455,00** ad un massimo di **€ 1.752,00**.

-Il **rapporto Fiaip** del 2023 per la Zona agricola, non dà indicazioni.

-Vengono inoltre prese in considerazione per la valutazione, compravendite recenti di beni immobili simili, siti nella medesima zona del compendio pignorato:

-**Atto di compravendita** del 27/03/2024 trascritto il 05/04/2024 al reg. gen. n. 4927, reg. part. n. 3616. La compravendita ha ad oggetto fabbricato sviluppato su due livelli (terra e primo), completamente ristrutturato, della superficie commerciale di mq 322, eretto su corte pertinenziale di mq 3.525. Prezzo convenuto in € 515.000,00

-**Atto di compravendita** del 15/09/2022 trascritto il 06/10/2022 al reg. gen. n. 15477, reg. part. n. 10689. La compravendita ha ad oggetto fabbricato sviluppato su due livelli (terra e primo), con due Unità Immobiliari ad uso residenziale, da ristrutturare, della superficie commerciale di totale di mq 247, eretto su corte pertinenziale di mq 1.355. Prezzo convenuto in € 200.000,00

-**Atto di compravendita** del 29/09/2022 trascritto il 07/10/2022 al reg. gen. n. 15556, reg. part. n. 10744. La compravendita ha ad oggetto fabbricato sviluppato su due livelli (terra e primo), con due Unità Immobiliari ad uso residenziale ed un garage, tutti da ristrutturare, della superficie commerciale di totale di mq 174, eretti su corte pertinenziale di mq 1470. Prezzo convenuto totale in € 228.000,00

Dalle indagini svolte emerge ancora un mercato, seppur con piccoli segni sporadici di ripresa, caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca soprattutto verso l'usato mentre si ha un leggero incremento di tendenza verso il nuovo.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, della sua posizione geografica, delle numerose difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione di quanto sanabile e delle spese necessarie per la demolizione e smaltimento delle opere non sanabili e il ripristino di quanto autorizzato. A causa di queste ultime viene applicato un abbattimento sul valore unitario di stima, che in condizioni normali sarebbe di €/mq 1.500,00, pari a €/mq 250,00. Per i costi dettagliati andrebbe redatto un Computo Metrico Estimativo a seguito di un progetto, che esula dai quesiti sottoposti dal G.E. all'Esperto, il quale rimane tuttavia a disposizione nell'eventualità che il G.E. ritenesse opportuno predisporlo.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 1.250,00** di superficie commerciale.

• **Terreno agricolo part. 81**

Dalla ricerca effettuata sul sito dell' Agenzia delle Entrate è stato reperito Atto di compravendita recente di un **terreno agricolo** ubicato nella medesima zona di quello oggetto della presente valutazione:

- **Atto di compravendita** del 07/10/2021 trascritto il 04/11/2021 al reg. gen. n. 17468, reg. part. n. 12108. La compravendita ha ad oggetto un terreno della superficie catastale di mq 3801 a qualità seminativo arborato. Prezzo convenuto in € 15.000,00 ovvero €/mq 3,95

La Regione Emilia Romagna ha pubblicato i Valori agricoli medi determinati per l'anno 2024 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ravenna, Forli-Cesena e Rimini, per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie.

I terreni oggetto di valutazione, ricadono nella Regione Agraria n. 3. Per il tipo di coltura a seminativo, nella regione agraria 3- zona A, sono indicati valori medi in €/Ha 55.000,00.

Andamento del mercato: dall'indagine emerge che il mercato dei terreni agricoli, riporta valori che consolidano le variazioni percentuali negative verificatesi negli ultimi anni, una offerta superiore alla domanda, con terreni che difficilmente riescono a trovare facile e rapida collocazione sul mercato.

La presente valutazione tiene dunque conto che la particella, priva di colture in atto e di ridotte dimensioni, di fatto costituisce un ampliamento della corte del fabbricato con cui confina. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 9,00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica

Peso ponderale: 1

(semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub 7)	227,86	€ 1.250,00	€ 284.825,00
Appartamento (sub 8)	55,43	€ 1.250,00	€ 69.287,50
Appartamento (sub 9)	139,17	€ 1.250,00	€ 173.962,50
Corte	47,48	€ 1.250,00	€ 59.350,00
	469,94		€ 587.425,00

- Valore corpo: **€ 587.425,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: € 587.425,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 587.425,00

B. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica
 (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno part. 81	1.209	€ 9,00	€ 10.881,00

- Valore corpo: € 10.881,00
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 10.881,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 10.881,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Fabbricato	469,94	€ 587.425,00	€ 587.425,00
B.	Terreno agricolo	1.209,00	€ 10.881,00	€ 10.881,00
				€ 598.306,00

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 occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 59.830,60
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 538.475,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 539.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 08/10/2024

Codice documento: E118-21-00027 riunito 24-00078-001

La presente relazione si compone di pagine 24 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 01. Documentazione fotografica;*
- 02. Documentazione catastale;*
- 03. Documentazione ipotecaria;*
- 04. Documentazione edilizia.*
- 05. Altra documentazione*

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

Il perito
Arch. Samantha Spano