

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
"OMISSIS"
contro
"OMISSIS"

N. Gen. Rep. **00125/24**

Giudice Dott.ssa Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario Avv. Filomena VILLA

ELABORATO PERITALE
"Integrazione per viltà del canone di locazione"

Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini N. 282
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 04692760400

con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911
e-mail: essetiarchistudio@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode: Avv. Filomena VILLA
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Santarcangelo di Romagna (Rimini), frazione San Vito, Via del Pioppo snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Terreni agricoli**, siti in Santarcangelo di Romagna (Rimini), frazione San Vito, Via del Pioppo snc.

Trattasi di tre appezzamenti di terreno agricoli contigui, catastalmente individuati a qualità orto irriguo, nel complesso di forma trapezoidale, giacitura pianeggiante, attualmente coltivati a seminativo ad esclusione di una porzione triangolare a confine con il fiume Uso e con la particella 1332 (di altra proprietà) in cui si trovano una piantumazione di ulivi ed alcuni alberi da frutto. I terreni sono recintati con pali e rete rispetto alla Via del Pioppo e al confine con le particelle 1055, 138 (entrambe di proprietà di terzi); in corrispondenza della Via del Pioppo sono presenti 3 cancelli carrabili ad apertura manuale.

Sulla particella 148 sono presenti due fabbricati in lamiera (dimensioni 4,50x2,45 e 7,70x4,00) ed uno in muratura (dimensioni 3,68x4,94) non legittimati.

Inoltre a confine con la Via del Pioppo, è presente un contatore dell'acqua posto sotto ad una piccola piazzola di cemento.

Per la consistenza commerciale si assumerà la superficie catastale pari a totali **mq 12.082**

Identificati in catasto:

- Terreni:

Intestato a "OMISSIS" per 1/1

Foglio 6 **mappale 148**, qualità Orto Irriguo di classe U, superficie **9.120 m²**, reddito dom. € 403,67 - reddito agr. € 167,21

Coerenze:

Mappali 1332, 179, 283 (Via del Pioppo), 284 (Via del Pioppo), 159, 149, fiume Uso, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 25/05/1976

- Terreni:

Intestato a "OMISSIS" per 1/1

Foglio 6 **mappale 149**, qualità Orto Irriguo di classe U, superficie **12 m²**, reddito dom. € 0,53 - reddito agr. € 0,22

Coerenze:

Mappali 148, 161, fiume Uso, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 25/05/1976

- Terreni:

Intestato a "OMISSIS" per 1/1

Foglio 6 **mappale 179**, qualità Orto Irriguo di classe U, superficie **2.950 m²**, reddito dom. € 130,57 - reddito agr. € 54,09

Coerenze:

Mappali 148, 284 (Via del Pioppo), 1144 (Via del Pioppo), 1143, 1055, 138, 1332, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 25/05/1976

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

- Il **C.D.U.** rilasciato dal Comune di Santarcangelo in data 18/11/2025 è allegato al n. 04.

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

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. 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 DEL DEBITORE:

Il debitore risulta coniugato dal 15/03/1971 con la Sig.ra "OMISSIS".

Nell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di San Mauro Pascoli in data 17/12/2025, risultano le seguenti annotazioni:

1. Con atto in data 13/11/2007 a rogito Notaio Alfredo D'Ausilio, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniale scegliendo il regime di SEPARAZIONE DEI BENI.
(*Estratto dell'Atto di Nascita, Matrimonio e contestuale sono allegati al n. 05*)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola e residenziale (normale); parcheggi pubblici non presenti
Servizi della zona:	scuole primaria e infanzia (sufficienti) scuole secondarie (Santarcangelo centro), negozi (scarsi) la zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole e residenziali; centri limitrofi: Rimini, Villa Verucchio, Savignano sul Rubicone, le attrazioni presenti sono: centro storico di Santarcangelo
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,35), autostrada (2,1 casello Rimini Nord), ferrovia (2,4 Stazione di Santarcangelo), ospedale (3 Santarcangelo).

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano occupati in forza di **Contratto di affitto di fondo rustico** (ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82) sottoscritto in data 31/08/2021. I Sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS" in qualità di proprietari, concedono in affitto alla "Soc. "OMISSIS" (Leg. Rapp. Sig. "OMISSIS") i terreni oggetto della presente procedura oltre ad altri siti nel Comune di Bellaria Igea Marina per un totale di mq 27.408. L'affitto decorre **dal 01/01/2022 al 31/12/2031** termine improrogabile senza necessità di disdetta. **Canone complessivo** (per 10 anni) concordato in € **1.000,00**, pagamento effettuato con **rata annuale di € 100,00** da pagarsi entro il 31/10 di ogni anno.

In data 16/10/2025, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che risulta tuttora efficace il contratto registrato sugli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altri.

NOTE:

In sede di Udienza di Vendita del 13.02.2026 il G.E. dott.ssa Letizia Bocchini dichiarava la viltà del canone di locazione dei beni oggetto di pignoramento e la conseguente inopponibilità del contratto di locazione.

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:*

Nell'Atto di compravendita del 29/12/1967 rep. 12.263/7958si legge:

... Il compratore sig. "OMISSIS", per sé ed aventi causa, si obbliga a non chiudere il fosso che attualmente fiancheggia la strada o carraia di cui sopra, in modo che le acque di scarico della restante proprietà dei venditori possano defluire nel torrente Uso. ...

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

4.2.1. *Iscrizioni: nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **"OMISSIS" titolare della ditta "OMISSIS" contro "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 21/10/2024 al rep. n. 3927/2024 **trascritto** a Rimini in data **12/11/2024** ai nn. Reg. gen. n. 16394, **reg. part. n. 11840.**

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

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 **€ 294,00** 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
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00

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 03/01/2026 sono allegati al n. 03.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- **Quanto al terreno di cui alla particella 149:**
Conforme

- **Quanto al terreno di cui alla particella 179:**
Non Conforme.

-E' presente un cancello carrabile per il quale non risulta rilasciato dal Comune il passo carrabile.

-Porzione di terreno per una profondità di circa ml. 2,80 costituisce di fatto carreggiata stradale di Via del Pioppo.

- **Quanto al terreno di cui alla particella 148:**

Non conforme.

Sulla particella 148 insistono **3 fabbricati**, due in lamiera ed uno in muratura per i quali non sono state rilasciate autorizzazioni edilizie.

Più precisamente trattasi di:

1. un fabbricato accessorio in struttura metallica leggera rivestito in lamiera ondulata, costruito in prossimità della Via del Pioppo verso il fiume, delle dimensioni di m. 4,50x2,45 circa, avente altezza m. 1,95 all'imposta e m. 2,15 al colmo con copertura ad arco. Il fabbricato è installato direttamente sul terreno senza pavimentazione interna che è in terra battuta ed è utilizzato come deposito (attualmente al suo interno è posta la carcassa di una vecchia autovettura)

2. un fabbricato accessorio in struttura metallica leggera rivestito in lamiera ondulata, costruito in prossimità del fabbricato di cui al punto 1 e della Via del Pioppo verso il fiume, delle dimensioni di m. 4,00x7,70 circa, avente altezza m. 2,48 all'imposta e m. 3,34 al colmo con copertura a due falde. Il fabbricato è utilizzato come deposito attrezzi e materiale agricolo.

3. un fabbricato accessorio in muratura delle dimensioni m. 3,68x4,94 costruito lungo il confine con la parete dorsale del fiume Uso. Ha altezza esterna all'imposta m. 2,12 al colmo m. 2,50 con tetto in eternit ad una falda inclinata verso il fiume. E' provvisto di una porta metallica di ingresso e di 2 porte metalliche poste ad altezza superiore di circa 40 cm. rispetto al piano di campagna. Nel fabbricato in muratura è presente un pozzo non dichiarato agli atti dell'Ufficio Demanio, Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Rimini con relativa strumentazione di pompaggio in cui è innestata una tubazione in polietilene che corre parallelamente al confine con la particella 1332. Inoltre sono appoggiate sul terreno tubazioni in ferro tra loro innestabili.

Si fa presente che per quanto riguarda i prelievi idrici da fiumi e/o torrenti per uso agricolo, la disciplina giuridica prevede che gli agricoltori debbano ottenere delle autorizzazioni per l'utilizzo dell'acqua per l'irrigazione dei campi. Queste autorizzazioni sono rilasciate dalle autorità competenti, che valutano la disponibilità delle risorse idriche e le esigenze degli agricoltori. Sul sito di ARPAE è pubblicato l'aggiornamento per il prelievo dal corpo idrico del fiume Uso aggiornato al 18/10/2025 il cui PRELIEVO è SOSPESO

Tutti e tre i fabbricati ricadono in ambiti agricoli di valore naturale e ambientale pertanto non possono essere sanati.

Sono inoltre presenti n. 2 cancelli carrabili per i quali non risultano rilasciate autorizzazioni comunali e porzione di terreno per una profondità di circa ml. 2,80 e lunghezza di circa ml. 48, costituisce di fatto carreggiata stradale di Via del Pioppo.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente ai terreni oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dei confini e delle superfici reali dei terreni. Come già specificato nell'Atto di Compravendita del 20/09/1966 la superficie reale ovvero utilizzabile della particella 148 è inferiore rispetto a quanto indicato in visura a causa delle erosioni del fiume Uso.

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:*

- La particella **149 non è conforme** per la qualità ad orto irriguo poiché di fatto è occupato da boscaglia.

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Istanza di rettifica..... € 350,00

- La particella **179 non è conforme**. Una porzione della particella, profondità circa ml. 2,80 e lunghezza corrispondente a quella della particella ovvero circa ml. 20,00 di fatto costituisce sede stradale (carreggiata) di Via del Pioppo. Tale porzione andrà frazionata e ceduta gratuitamente al Comune per accorpamento al demanio stradale. Si segnala che tutta la Via del Pioppo è costituita da particelle ancora intestate a soggetti privati.

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Frazionamento..... € 1.000,00

Diritti..... € 226,00

- La particella **148 non è conforme**.
Su di essa si trovano **tre fabbricati** come descritti al precedente punto 4.3.1. non censiti al catasto terreni e al catasto fabbricati. Inoltre nella sua parte terminale a confine con il fiume uso e con la particella 1332 (di proprietà di terzi), ovvero una porzione triangolare di circa 1.000 mq, il terreno non è adibito a orto irriguo bensì ad uliveto/frutteto piantumati dal 2011 al 2014 come visibili dalle ortofoto AGEA di quegli anni.

Inoltre, una porzione della particella, profondità circa ml. 2,80 e lunghezza di circa ml. 48,00 di fatto costituisce sede stradale (carreggiata) di Via del Pioppo. Tale porzione andrà frazionata e ceduta gratuitamente al Comune per accorpamento al demanio stradale. Si segnala che tutta la Via del Pioppo è costituita da particelle ancora intestate a soggetti privati e che anche porzione della particella 159, di proprietà di terzi e non frazionata, è occupata dalla strada e da questa si ha accesso al cancello carrabile posto sulla particella 148.

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Frazionamento..... € 1.000,00

Tipo mappale con punti fiduciali..... € 1.500,00

Docfa costituzione..... € 350,00

Docfa costituzione..... € 350,00

Docfa costituzione..... € 350,00

Docfa quadro dimostrativo..... € 250,00

Diritti..... € 576,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|--|-----------------------|
| - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | non pertinenti |
| - Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: | non pertinenti |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | non pertinenti |

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Quanto alle particelle 148 e 149

- "OMISSIS"

Proprietario **dal 20/09/1966 ad oggi**, in forza di **Atto di compravendita** a firma Notaio Mario Zaccarini di Rimini, in data 20/09/1966 n. rep. 10.982/7109, registrato a Rimini il 06/10/1966 al n. 2460 **trascritto** a Forlì il **13/10/1966** ai nn. Reg. gen. n. 12410, **reg. part. n. 8874**

Con il presente Atto, la Sig.ra "OMISSIS" vende al Sig. "OMISSIS" la piena proprietà per 1/1 dei terreni agricoli distinti al catasto rustico al fg. 6 part. 6/t, 3/b (attuali 148 e 149) della sup. totale di 9.132 mq e reale (a causa delle erosioni del fiume Uso) di 8.400 mq.

Note: all'art. 5 dell'Atto viene specificato quanto segue:

"I compratori si obbligano a lasciare ciascuno una uguale striscia di terreno larga ml. 2,50 lungo il confine tra i terreni in oggetto e la restante proprietà della venditrice, striscia che includerà la metà della carraia già esistente; analoga striscia di terreno si obbliga a lasciare la venditrice sig.ra "OMISSIS", onde formare una carraia larga in complesso ml. 5 su cui avranno diritto di passo, anche con veicoli, i terreni venduti come sopra nonché l'attigua proprietà della venditrice. La venditrice inoltre garantisce che i terreni in oggetto avranno diritto di passo, sempre per pedoni e veicoli, sulla restante porzione di carraia larga ml. 5 che corre lungo la proprietà "OMISSIS" e quella che resta della venditrice; così come essa inoltre concede ai terreni in oggetto il diritto di passo per pedoni e veicoli di ogni genere sulla strada che congiunge la carraia di cui sopra con la strada comunale S. Vito. La manutenzione della carraia e della strada sarà a carico degli utenti."

6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS"

proprietaria **da ante ventennio al 20/09/1966**

6.3 Attuali proprietari:

Quanto alla particella 179

- "OMISSIS"

Proprietario **dal 29/12/1967 ad oggi**, in forza di **Atto di compravendita** a firma Notaio Mario Zaccarini di Rimini, in data 29/12/1967 n. rep. 12.263/7958, registrato a Rimini il 18/01/1968 al n. 244 **trascritto** a Forlì il **26/01/1968** ai nn. Reg. gen. n. 1500, **reg. part. n. 1220**

Con il presente Atto, i Sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS" vende al Sig. "OMISSIS" la piena proprietà per 1/1 del terreno agricolo distinto al catasto rustico al fg. 6 part. 147/b (già 6/8 parte) (attuale 179) della sup. di 2.950 mq.

Note: a pag. 3 dell'Atto viene specificato quanto segue:

"....con l'obbligo di adibire a strada privata una striscia di terreno larga ml. 2,50 lungo il confine del terreno in oggetto, che corre al centro della carraia già esistente. ... Il compratore si obbliga per sé ed aventi causa a non chiudere il fosso che attualmente fiancheggia la strada o carraia di cui sopra, in modo che le acque di scarico della restante proprietà dai venditori possano defluire nel Torrente Uso."

6.4 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS"

"OMISSIS" proprietari **dal 20/09/1966 al 29/12/1967**, in forza di **Atto di Compravendita** a firma Notaio Mario Zaccarini di Rimini, in data 20/09/1966, registrato a Rimini il 06/10/1966 al n. 2460

7.PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state reperite pratiche edilizie relative ai fabbricati presenti sulla particella 148.

Descrizione **Terreni agricoli** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Terreni agricoli**, siti in Santarcangelo di Romagna (Rimini), frazione San Vito, Via del Pioppo snc.

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E. Variante specifica n. 3 del 2021** i terreni ricadono nel "TRU territorio rurale" ed in particolare nella zona **"AVN Aree di valore naturale ed ambientale"**

TAVOLE:

- **Tav. n. 1° - San Vito**-Ambiti e trasformazioni territoriali:

- **particelle 148, 149, 179:** Zona AVN - Aree di valore naturale e ambientale (L.R.20/2000 art. A-17) (Art. 39 del RUE)

- **particelle 148, 149:** MOB.CP - Principali piste ciclabili, esistenti e di progetto

NORME:

- **Art. 39. Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale – AVN 1. 2. 3. 3.1 3.2**

1. L'art. 72 del PSC individua cartograficamente e classifica gli ambiti AVN garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali, in conformità alle disposizioni del Titolo 9 del PTCP. Per i parametri relativi alle dimensioni minime delle aziende e alle possibilità di intervento si veda la tabella "AVN – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico"..

2. Gli ambiti AVN comprendono le Zone di tutela naturalistica, i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), e sono pertanto disciplinati, entro i relativi ambiti perimetrati nella tav. 2 del PSC, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dal Titolo 2 del PSC, le cui disposizioni sono prevalenti rispetto alle presenti norme.

3. Prescrizioni per gli ambiti AVN.

3.1 Aree comprese entro una fascia di ml 10,00 dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua. In tali aree è vietata l'attività agricola e la realizzazione di:

- ☐ Nuove costruzioni, comprese strutture precarie di servizio all'attività agricola;
- ☐ Impianti tecnici anche di modesta entità;
- ☐ Nuove strade poderali od interpoderali, nonché piste di esbosco;
- ☐ Rimboschimenti a scopo produttivi e impianti per l'arboricoltura da legno.

Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia nei limiti consentiti dalla legge.

3.2 Aree esterne alla fascia di ml 10,00 dal limite degli alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua. In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) parchi con attrezzature amovibili e di carattere precario
- b) percorsi e spazi di sosta pedonabili e ciclabili
- c) corridoi ecologici e sistemazione a verde destinabili ad attività per il tempo libero
- d) chioschi e costruzioni amovibili per lo sport e il tempo libero e per la vendita diretta di prodotti agricoli effettuata da IAP e soggetti giuridicamente assimilabili.
- e) nuove strade pedonali strettamente necessarie al collegamento con le strade esistenti
- f) infrastrutture tecniche per la difesa del suolo e opere per la difesa idraulica
- g) impianti tecnici di modesta entità, come cabine elettriche e impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile;) impianti a rete;
- h) Infrastrutture e attrezzature: strade; impianti a rete.

3.3 Sono ammessi tutti gli interventi indicati nelle tabelle degli ambiti agricoli AVN.

3.4 Sono vietati nuove attività di allevamento o ampliamento di quelli esistenti alla data di adozione del primo Rue approvato.

Caratteristiche descrittive:

Alla data della presente:

- Il terreno individuato con la **particella 179** presenta alla data del sopralluogo una coltivazione a seminativo in atto. Il suo confine non è fisicamente individuabile lungo i lati longitudinali rispetto alle particella 148 (oggetto del presente Lotto) e 1143 (di altra proprietà), mentre è separata dalla particella 1332 (altra proprietà) dal canale di scolo. L'andamento è pressochè pianeggiante. Una porzione della particella, circa 2,80 ml. in profondità per tutta la sua lunghezza è adibita a strada.
- Il terreno individuato con la **particella 148** presenta alla data del sopralluogo una coltivazione a seminativo in atto. Il suo confine non è fisicamente individuabile lungo il lato longitudinale adiacente alla particella 179 (oggetto del presente Lotto), mentre è separata dalla particella 1332 (altra proprietà) dal canale di scolo; a ovest confina con il Fiume Uso rispetto al quale non vi è delimitazione alcuna. Vi è un notevole dislivello tra il terreno ed il fiume e come già esplicitato nell'atto di compravendita del 1966 l'erosione, che è tutt'oggi in atto, ne ha ridotto la superficie. L'andamento è pressochè pianeggiante. Una porzione della particella, circa 2,80 ml. in profondità di circa ml. 48 è adibita a strada. La porzione triangolare a sud-ovest, di circa 1.000 mq, è piantumata ad ulivi ed alberi da frutto. Lungo la fascia ovest sono collocati tre fabbricati già decritti ai punti precedenti. Al terreno si accede tramite 2 cancelli carrabili. In corrispondenza di quello più vicino alla particella 179 è presente una piccola piazzola di cemento sotto la quale vi è un contatore dell'acqua.
- Il terreno individuato con la **particella 149** di fatto è un piccolo frustolo triangolare di mq 12, non delimitato in nessuno dei 3 lati, sovrastato da boscaglia.

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

SUPERFICIE TERRENI come da visure catastali				
	Sup.	qualità	esposizione	utilizzo
Particella 179	2.950	Orto irriguo	n-s-e-o-	seminativo
Particella 148	9.120	Orto irriguo	n-s-e-o	seminativo
Particella 149	12	Orto irriguo	n-s-e-o	boscaglia

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

A. Terreni agricoli				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Particella 179	Sup. catastale	2.950	1,00	2.950
Particella 148	Sup. catastale	9.120	1,00	9.120
Particella 149	Sup. catastale	12	1,00	12
Sup. catastale				12.082

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 ricadono i terreni, sebbene nelle immediate vicinanze del centro storico di Santarcangelo, è una zona agricola extraurbana, composta prevalentemente da edilizia sparsa a bassa densità. La via principale, Via San Vito, sulla quale si innesta la Via del Pioppo è di tipo locale. Non vi è disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili ai beni oggetto di stima.

Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, dal 01/01/2024 ad oggi, per terreni ricadenti nel foglio 6, il, medesimo di quello oggetto di procedura, è stato reperito il seguente Atto di compravendita:

- **Atto compravendita del 03/06/2024**, trascritto in data 13/06/2024 all'art. 6291, per terreno ad uso seminativo di 716 mq ad € 10.000,00 ovvero €/mq 13,96

-Sul motore di ricerca **Immobiliare.it** è posto in vendita:

- in frazione Canonica, un terreno agricolo con pozzo delle dimensioni di mq 14.880 al prezzo di € 119.000,00 ovvero circa €/mq 8,00

-Sul motore di ricerca **Idealista.it** sono posti in vendita:

- in frazione Sant'Ermite, un terreno agricolo coltivato a seminativo e oliveto delle dimensioni di circa 6,5 ettari (66.540 mq) al prezzo di € 250.000,00 ovvero circa €/mq 3,75
- in frazione San Michele Via Rio Caldiero, un terreno agricolo coltivato a seminativo delle dimensioni di circa 3,2 ettari (32.960 mq) al prezzo di € 128.000,00 ovvero circa €/mq 3,88
- in Via Brusadino, un terreno agricolo coltivato a seminativo ed in parte a piantumazione di ulivi, delle dimensioni di circa 2,5 ettari (25.880 mq) al prezzo di € 135.000,00 ovvero circa €/mq 5,21

-La Regione Emilia Romagna ha pubblicato i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati per l'anno 2025 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ravenna, Forlì-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 Pianura di Rimini, zona A. Per il tipo di coltura a seminativo irriguo, sono indicati valori medi in €/Ha 75.000,00.

Per la presente stima si adotterà un valore unitario a coltura seminativo irriguo anche per la porzione triangolare su cui giace la piantumazione ad ulivi. Inoltre il valore di stima sarà già deprezzato del costo per la demolizione dei fabbricati esistenti con relativo smaltimento di eternit e bonifica del terreno.

La presente valutazione tiene dunque conto delle difformità riscontrate e delle spese necessarie alla demolizione dei fabbricati e al ripristino dei luoghi, della posizione geografica dei terreni, del loro andamento pianeggiante, della loro esposizione e delle culture in atto. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 8,00**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Santarcangelo di Romagna, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno p. 148	9.120	€ 8,00	€ 72.960,00
Terreno p. 149	12	€ 8,00	€ 96,00
Terreno p. 179	2.950	€ 8,00	€ 23.600,00
	12.082		€ 96.656,00

Giudice Dott.ssa Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode: Avv. Filomena VILLA
Perito: Arch. Samantha SPANO

- Valore corpo:	€ 96.656,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 96.656,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 96.656,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni agricoli	12.082	96.656,00	€ 96.656,00

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: - € 9.665,60
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.990,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 87.000,00**

Relazione **Lotto 001** creata in data **13/06/2026**
Codice documento: E118-24-00125-1

La presente relazione si compone di pagine 11 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 rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Samantha Spano