

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI
sezione unica civile

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Causa Civile
- R.G. n° 3.145/2019 - G.R. Dott.ssa BERTOZZI BONETTI Giorgia -
promossa da

- Parte Attrice -

contro

- Parti Convenute -

data deposito elaborato peritale: **09 novembre 2023**

data prossima udienza: **22 novembre 2023**

* * * * *

INDICE

0. PREMESSA - QUESITI	Pag.	6
0.1. - Premessa	Pag.	6
0.2. - Quesiti	Pag.	6
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag.	7
1.1. - Incontri con il Consulente Tecnico di Parte	Pag.	7
1.2. - Accessi presso i pubblici uffici ed acquisizione documentazione	Pag.	8
2. RISPOSTE AI QUESITI	Pag.	10
2.1. <i>"1) accerti il C.T.U., mediante estrazione presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari delle relative certificazioni ipocatastali, le trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa, a favore e contro le parti, nonché a favore e contro il loro dante causa nel ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa;</i>		

	[...]"	Pag.	10
2.1.1.	- Vincoli ed oneri giuridici	Pag.	10
2.2.	"2) accerti il C.T.U. in base alla suddetta documentazione la consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei condividenti, ricostruendone i passaggi di proprietà fino al titolo originario; [...]"	Pag.	22
2.2.1.	- Consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei condividenti	Pag.	23
2.2.2.	- Ricostruzione dei passaggi di proprietà fino al titolo originario	Pag.	23
2.3.	"3) descriva lo stato degli immobili oggetto di causa, specificandone l'attuale classificazione catastale e dando conto delle variazioni, modifiche o volture medio tempore intervenute, nonché dandone la rappresentazione grafica e fotografica; proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione; [...]"	Pag.	24
2.3.1.	- Descrizione dello stato degli immobili oggetto di causa	Pag.	25
2.3.2.	- Caratteristiche della zona	Pag.	29
2.3.3.	- Caratteristiche costruttive principali del compendio immobiliare	Pag.	31
2.3.4.	- Stato di possesso del compendio immobiliare	Pag.	35
2.3.5.	- Destinazione urbanistica	Pag.	35
2.3.6.	- Attuale classificazione catastale degli immobili	Pag.	37
2.3.7.	- Descrizione storica delle variazioni catastali e delle volture	Pag.	38
2.3.8.	- Individuazione degli immobili (ubicazione e confini) ...	Pag.	39
2.3.9.	- Parti comuni del compendio immobiliare	Pag.	40
2.3.10.	- Precedenti edilizi del compendio immobiliare	Pag.	40
2.3.11.	- Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia	Pag.	42
2.3.12.	- Determinazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità	Pag.	43
2.3.13.	- commerciabilità degli immobili ai sensi della Legge n° 47/85 e successive modifiche	Pag.	44
2.3.14.	- Conformità catastale	Pag.	45
2.4.	"4) specifichi se gli immobili oggetto di divisione sia o meno comodamente divisibile, indicandone le ragioni, nonché se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo; [...]"	Pag.	47
2.5.	"5) predisponga un progetto di comoda divisione del compendio sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali congruagli in denaro; [...]"	Pag.	48
2.6.	"6) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di		

	confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata."	Pag.	48
2.6.1.	- Indivisibilità del compendio immobiliare	Pag.	48
2.6.2.	- Analisi del segmento di mercato e criterio di stima	Pag.	49
2.6.2.1.	- Fonti di informazione	Pag.	52
2.6.2.2.	- Determinazione attuale valore di mercato del compendio immobiliare	Pag.	53
3.	CONSIDERAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CONSULENTE TECNICO E DIFENSORI DI PARTE	Pag.	55
3.1.	- Considerazioni alle osservazioni del Consulente Tecnico di Parte Convenuta ()	Pag.	55
3.2.	- Considerazioni alle osservazioni del Difensore di Parte Convenuta ()	Pag.	58
3.3.	- Considerazioni alle osservazioni del Difensore di Parte Attrice ()	Pag.	58
3.4.	- Considerazioni alle osservazioni del Difensore di Parte Convenuta ()	Pag.	58
4.	CONCLUSIONI	Pag.	59
4.1.	- Conclusioni	Pag.	59
	ALLEGATI	Pag.	60
	VERBALI OPERAZIONI PERITALI		
A.1.	Verbale operazioni peritali in data 3 maggio 2023	Pag.	61
A.2.	Verbale operazioni peritali in data 7 agosto 2023	Pag.	62
A.3.	Verbale operazioni peritali in data 28 agosto 2023	Pag.	63
	DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI RIMINI - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO - SERVIZI CATASTALI		
B.1.	Estratto mappa Catasto Terreni - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427	Pag.	64
B.2.	Visura storica per immobile Catasto Terreni - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427	Pag.	65
B.3.	Elenco immobili Catasto Fabbricati - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427	Pag.	66
B.4.	Visura storica per immobile Catasto Fabbricati - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con Subalterno n° 5	Pag.	67
B.5.	Planimetria catastale - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con Subalterno n° 5	Pag.	68
B.6.	Estratto mappa Catasto Terreni - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particelle nn° 181 e 182	Pag.	69
B.7.	Visura storica per immobile Catasto Terreni - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181	Pag.	70
B.8.	Visura storica per immobile Catasto Terreni - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182	Pag.	71

B.9.	Visura storica per immobile Catasto Fabbricati - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181	Pag.	72
B.10.	Visura storica per immobile Catasto Fabbricati - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182	Pag.	73
DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI RIMINI - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE			
C.1.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	74
C.2.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	75
C.3.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	76
C.4.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	77
C.5.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	78
C.6.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	79
C.7.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	80
C.8.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	81
C.9.	Ispezioni ipotecarie a nome di	Pag.	82
C.10.	Ispezioni ipotecarie a nome di ...	Pag.	83
C.11.	Nota di trascrizione Denuncia di Successione in morte di - Rimini - R.P. n° 3.586 - R.G. n° 5.478 del 04.05.2000	Pag.	84
C.12.	Nota di trascrizione Denuncia di Successione in morte di - Rimini - R.P. n° 5.124 - R.G. n° 7.901 del 23.06.2000	Pag.	85
C.13.	Nota di trascrizione Denuncia di Successione in morte di - Rimini - R.P. n° 8.413 - R.G. n° 12.757 del 26.09.2012	Pag.	86
C.14.	Nota di trascrizione Denuncia di Successione in morte di - Rimini - R.P. n° 3.772 - R.G. n° 6.375 del 03.05.2013	Pag.	87
C.15.	Nota di trascrizione Accettazione espressa di eredità in morte di - Rimini - R.P. n° 9.574 - R.G. n° 16.659 del 25.11.2011	Pag.	88
C.16.	Nota di trascrizione Verbale di pubblicazione testamento in morte di - Rimini - R.P. n° 1.581 - R.G. n° 2.648 del 21.02.2013	Pag.	89
C.17.	Nota di trascrizione Domanda giudiziale - divisione giudiziale - Rimini - R.P. n° 8.344 - R.G. n° 12.496 del 19.10.2020	Pag.	90
C.18.	Nota di Iscrizione Ipoteca giudiziale - sentenza di condanna - Rimini - R.P. n° 810 - R.G. n° 6.491 del 26.04.2023	Pag.	91
C.19.	Nota di trascrizione Denuncia di Successione in morte		

	di - Pesaro e Urbino - R.P. n° 266 - R.G. n° 375 del 18.01.2000	Pag.	92
C.20.	Nota di trascrizione Accettazione espressa di eredità in morte di - Pesaro e Urbino - R.P. n° 4.538 - R.G. n° 6.982 del 29.11.2011	Pag.	93
C.21.	Nota di trascrizione Denuncia di Successione in morte di - Pesaro e Urbino - R.P. n° 1.478 - R.G. n° 2.398 del 26.04.2013.....	Pag.	94
C.22.	Nota di trascrizione Domanda giudiziale - divisione giudiziale - Pesaro e Urbino - R.P. n° 3.385 - R.G. n° 4.696 del 15.10.2020	Pag.	95
ELABORATI PLANIMETRICI DELLO "STATO DI FATTO" DEGLI IMMOBILI			
D.1.	Elaborato planimetrico dello "stato di fatto" abitazione - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con Subalterno n° 5	Pag.	96
D.2.	Elaborato planimetrico dello "stato di fatto" abitazioni - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particelle nn° 181 - 182	Pag.	97
DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA			
E.1.	Licenza Edilizia n° 1.477 - Prot. Gen. n° 9.653 del 30.12.1959	Pag.	98
E.2.	Licenza Edilizia Prog. n° 38/61 - Prot. n° 498/63 del 03.02.1961 e sostituita in data 16.02.1963	Pag.	99
E.3.	Licenza Edilizia Prog. n° 1.402/63 - Prot. n° 4.964/63 del 29.08.1963	Pag.	100
E.4.	Concessione in Sanatoria di Opere Edilizie Abusive - Prot. n° 26.759 - Sanatoria n° 1.659 - Reg. n° 9.941 del 27.06.1990	Pag.	101
E.5.	Autorizzazione edilizia n° 1.802/89 - Prot. n° 7.424 del 23.01.1990	Pag.	102
E.6.	Realizzazione di opere interne (ex Art. 26 - L. 47/85) - Prot. n° 126 del 01.09.1994	Pag.	103
E.7.	Estratto norme e tavola 1.5 del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) del Comune di Rimini	Pag.	104
E.8.	Estratto norme e tavola 3 del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Rimini	Pag.	105
E.9.	Estratto norme e tavola 6.4 del piano regolatore generale (P.R.G.) del Comune di San Leo	Pag.	106
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			
F.1.	Immagini dalla n° 1 alla n° 20 (immobili di Rimini)	Pag.	107
F.2.	Immagini dalla n° 1 alla n° 23 (immobile di San Leo)	Pag.	108
PASSAGGI DI PROPRIETÀ			

G.1.	Schema dei passaggi di proprietà (immobili di Rimini) ...	Pag.	109
G.2.	Schema dei passaggi di proprietà (immobili di San Leo)	Pag.	110
OSSERVAZIONI CONSULENTI TECNICI E DIFENSORE DI PARTE			
H.1.	Osservazioni	- Parte	
	Convenuta -		Pag. 111

0. PREMESSA - QUESITI

0.1. - Premessa

Con ordinanza in data 22 marzo 2023, della S.V.I., il sottoscritto Geom. SCARPONI Rodolfo, con studio a Riccione (RN) in V.le Liguria, n° 14/a, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini, con il n° 959 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Rimini con il n° 443, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile tra (Parte Attrice) e (Parti Convenute) e, pertanto, invitato a comparire all'udienza del 12 aprile 2023 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico.

La nomina del Consulente Tecnico di Parte Convenuta () è avvenuta in seguito con nomina, da parte dell'Avv. , dell' , con studio a () in , n° , mentre le altre parti in causa non hanno provveduto a nominare alcun C.T.P..

Il termine ultimo per la consegna dell'elaborato peritale è stato fissato, dalla S.V.I., per il giorno 09 novembre 2023 a seguito della proroga richiesta in data 04 settembre 2023 e regolarmente concessa in data 08 settembre 2023.

0.2. - Quesiti

I quesiti sottoposti dalla S.V.I., al sottoscritto C.T.U., sono i seguenti:

- “1) accerti il C.T.U., mediante estrazione presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari delle relative certificazioni ipocatastali, le trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa, a favore e contro le parti, nonché a favore e contro il loro dante causa nel ventennio anteriore al giudizio o in epoca anteriore sino all'atto di provenienza al dante causa;***
- 2) accerti il C.T.U. in base alla suddetta documentazione la consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei dividendi, ricostruendone i passaggi di proprietà fino al titolo originario;***
- 3) descriva lo stato degli immobili oggetto di causa, specificandone l'attuale***

classificazione catastale e dando conto delle variazioni, modifiche o vulture medio tempore intervenute, nonché dandone la rappresentazione grafica e fotografica; proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione;

4) specifichi se gli immobili oggetto di divisione sia o meno comodamente divisibile, indicandone le ragioni, nonché se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;

5) predisponga un progetto di comoda divisione del compendio sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali congruagli in denaro;

6) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata."

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1.1. - Incontri con il Consulente Tecnico di Parte

Le operazioni di consulenza sono iniziate il giorno 3 maggio 2023 con un incontro preliminare, presso lo studio del sottoscritto C.T.U., alla presenza del Consulente Tecnico di Parte, _____, al quale è stata data lettura del quesito posto dalla S.V.I. e consegnata una copia.

Concluse le operazioni peritali si è redatto il verbale che si allega al presente elaborato peritale **(ALLEGATO A.1.)**.

In data 07 agosto 2023 sono proseguite le operazioni peritali, sui luoghi di cui è causa (Comune di San Leo), con la partecipazione del Consulente Tecnico di Parte, _____ e con la partecipazione di _____ (Parte Convenuta).

Le attività sono consistite nel prendere visione dei luoghi, oggetto di causa, nella redazione di un dettagliato rilievo planimetrico di tutto il compendio immobiliare e nell'esecuzione di un dettagliato rilievo fotografico.

Concluse le operazioni peritali è stato redatto il verbale che si allega al presente elaborato peritale **(ALLEGATO A.2.)**.

In data 28 agosto 2023 sono proseguite le operazioni peritali, sui luoghi di

cui è causa (Comune di Rimini), con la partecipazione del Consulente Tecnico di Parte, e con la partecipazione di (Parte Convenuta).

Le attività sono consistite nel prendere visione dei luoghi, oggetto di causa, nella redazione di un dettagliato rilievo planimetrico di tutto il compendio immobiliare e nell'esecuzione di un dettagliato rilievo fotografico.

Concluse le operazioni peritali è stato redatto il verbale che si allega al presente elaborato peritale **(ALLEGATO A.3.)**.

1.2. - Accessi presso i pubblici uffici ed acquisizione documentazione

In data 24 maggio 2023 sono state presentate istanze di accesso agli atti (documentazione edilizia), presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Rimini (RN) e lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di San Leo (RN), relative agli immobili oggetto del presente elaborato peritale.

In data 20 giugno 2023, presso il S.U.E. del Comune di Rimini, si è presa visione, fotografata e scansionata la seguente documentazione:

- Copia della Licenza di Costruzione Prot. n° 1.477 del 30.12.1959 e del relativo elaborato planimetrico **(ALLEGATO E.1.)**;
- Copia della Licenza di Costruzione Prot. n° 38 del 03.02.1961 e del relativo elaborato planimetrico **(ALLEGATO E.2.)**;
- Copia della Licenza di Costruzione Prot. n° 4.964 del 29.08.1963 e del relativo elaborato planimetrico **(ALLEGATO E.3.)**;
- Copia della Concessione in Sanatoria di Opere Abusive Sanatoria n° 1.659 del 27.06.1990, del relativo elaborato planimetrico e della documentazione fotografica **(ALLEGATO E.4.)**.

In data 25 luglio 2023 si sono eseguite le ricerche catastali online presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali estraendo la seguente documentazione:

- Estratto mappa Catasto Terreni - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 **(ALLEGATO B.1.)**;
- Visura storica per immobile Catasto Terreni - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 **(ALLEGATO B.2.)**;
- Elenco immobili Catasto Fabbricati - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 **(ALLEGATO B.3.)**;
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffiato con Subalterno n°

5 (ALLEGATO B.4.);

- Planimetria catastale - Comune di Rimini - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con Subalterno n° 5 **(ALLEGATO B.5.)**.

In data 25 luglio 2023 si sono eseguite le ricerche catastali online presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali estraendo la seguente documentazione:

- Estratto mappa Catasto Terreni - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particelle nn° 181 e 182 **(ALLEGATO B.6.);**
- Visura storica per immobile Catasto Terreni - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 **(ALLEGATO B.7.);**
- Visura storica per immobile Catasto Terreni - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182 **(ALLEGATO B.8.);**
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 **(ALLEGATO B.9.);**
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati - Comune di San Leo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182 **(ALLEGATO B.10.)**.

In data 25 luglio 2023, il S.U.E. del Comune di San Leo ha inviato, a mezzo E-mail, la seguente documentazione:

- Copia dell'Autorizzazione Edilizia Prot. n° 1.802/89 del 23.01.1990 **(ALLEGATO E.5.);**
- Copia dell'Asseverazione di opere edilizie interne (Art. 26 - Legge n° 47/85) Prot. n° 126 del 01.09.1994 e del relativo elaborato planimetrico **(ALLEGATO E.6.)**.

In data 06 ottobre 2023 si sono eseguite le ispezioni online presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, estraendo la seguente documentazione:

- Ispezione ipotecaria a nome di **(ALLEGATO C.1.);**
- Ispezione ipotecaria a nome di **(ALLEGATO C.2.);**
- Ispezione ipotecaria a nome di **(ALLEGATO C.3.);**
- Ispezione ipotecaria a nome di **(ALLEGATO C.4.);**
- Ispezione ipotecaria a nome di **(ALLEGATO C.5.);**

- ## 2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1.1. - Vincoli e oneri giuridici

- IMMOBILI IN RIMINI

- Pagina 10 di 59

Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 e Particella n° 667 - Subalterno n° / **(ALLEGATO C.12.);**

▪ Trascrizioni CONTRO

- Accettazione espressa di eredità a firma _____ in data 15.11.2011 - Repertorio n° 256/186, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 21.11.2011 al n° 12.951/1T e trascritta a Rimini in data 25.11.2011 al n° 9.574 R.P. - n° 16.659 R.G., in morte di _____ deceduta il _____, a favore di _____ per la quota di 1/9 ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 **(ALLEGATO C.15.);**
- Denuncia di Successione n° 2.525 - Volume 9.990, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 19.12.2011 e trascritta a Rimini in data 26.09.2012 al n° 8.413 R.P. - n° 12.757 R.G., in morte di _____ deceduta il _____, devoluta come da testamento pubblicato dal _____, Repertorio n° 256/186, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 21.11.2011 al n° 12.951/1T a favore di _____ per la quota di 1/9 ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 **(ALLEGATO C.13);**
- Verbale di pubblicazione testamento a firma _____ in data 15.11.2011 - Repertorio n° 256/186, trascritta a Rimini in data 21.02.2013 al n° 1.581 R.P. - n° 2.648 R.G., in morte di _____ deceduta il _____, a favore di _____ per la quota di 1/9 ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 **(ALLEGATO C.16.).**

▪ Iscrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

- IMMOBILI IN SAN LEO

▪ Trascrizioni A FAVORE

- Denuncia di Successione n° 64 - Volume 11, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 21.08.1998 e trascritta a Urbino in data 18.01.2000 al n° 266 R.P. - n° 375 R.G., in morte di
deceduto il _____, devoluta in forza di legge a _____
per la quota di 1/3
ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 e Particella n° 182 **(ALLEGATO C.19.)**;

▪ Trascrizioni CONTRO

- Accettazione espressa di eredità a firma _____ in
data 15.11.2011 - Repertorio n° 256/186, trascritta a Urbino in data 29.11.2011 al n° 4.538 R.P. - n° 6.982 R.G., in morte di
deceduta il _____, a favore di _____,
per la quota di 1/9 ciascuna per
gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 e Particella n° 182 **(ALLEGATO C.20.)**;

▪ Iscrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

- IMMOBILI IN RIMINI

▪ Trascrizioni A FAVORE

- Denuncia di Successione n° 82 - Volume 5, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 15.12.1997 e trascritta a Rimini in data 04.05.2000 al n° 3.586 R.P. - n° 5.478 R.G., in morte di
deceduta il _____, devoluta in forza di legge a _____
per la quota di 3/18 e _____,
per la quota di 2/18 ciascuno
per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 e Particella n° 667 - Subalterno n° / **(ALLEGATO C.11.)**;
- Denuncia di Successione n° 64 - Volume 11, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 21.08.1998 e trascritta a Rimini in data 23.06.2000 al n° 5.124 R.P. - n° 7.901 R.G., in morte di
deceduto il _____, devoluta in forza di legge a _____

per la
quota di 2/9 ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 e Particella n° 667 - Subalterno n°
/ (ALLEGATO C.12.);

▪ Trascrizioni CONTRO

- Denuncia di Successione n° 539 - Volume 9.990, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 13.03.2013 e trascritta a Rimini in data 03.05.2013 al n° 3.772 R.P. - n° 6.375 R.G., in morte di
deceduta il , devoluta in forza di legge a favore di per la quota di 1/3 per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4
(ALLEGATO C.14.);

▪ Iscrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

- IMMOBILI IN SAN LEO

▪ Trascrizioni A FAVORE

- Denuncia di Successione n° 64 - Volume 11, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 21.08.1998 e trascritta a Urbino in data 18.01.2000 al n° 266 R.P. - n° 375 R.G., in morte di
deceduto il , devoluta in forza di legge a
per la quota di 1/3
ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 e Particella n° 182 **(ALLEGATO C.19.);**

▪ Trascrizioni CONTRO

- Denuncia di Successione n° 539 - Volume 9.990, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 13.03.2013 e trascritta a Urbino in data 26.04.2013 al n° 1.478 R.P. - n° 2.398 R.G., in morte di
deceduta il , devoluta in forza di legge a per la quota di 1/3 per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 e Particella n° 182
(ALLEGATO C.21.);

▪ Iscrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

- IMMOBILI IN RIMINI

▪ Trascrizioni A FAVORE

- Denuncia di Successione n° 82 - Volume 5, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 15.12.1997 e trascritta a Rimini in data 04.05.2000 al n° 3.586 R.P. - n° 5.478 R.G., in morte di

deceduta il , devoluta in forza di legge a
per la quota di 3/18 e ,

per la quota di 2/18 ciascuno
per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 e Particella n° 667 - Subalterno n° / **(ALLEGATO C.11.);**

- Denuncia di Successione n° 64 - Volume 11, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 21.08.1998 e trascritta a Rimini in data 23.06.2000 al n° 5.124 R.P. - n° 7.901 R.G., in morte di

deceduto il , devoluta in forza di legge a
per la

quota di 2/9 ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 e Particella n° 667 - Subalterno n° / **(ALLEGATO C.12.);**

- Denuncia di Successione n° 539 - Volume 9.990, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 13.03.2013 e trascritta a Rimini in data 03.05.2013 al n° 3.772 R.P. - n° 6.375 R.G., in morte di

deceduta il , devoluta in forza di legge a favore di per la quota di 1/3 per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 **(ALLEGATO C.14.);**

▪ Trascrizioni CONTRO

- Domanda giudiziale - divisione giudiziale a firma Tribunale di Rimini in data 10.08.2019 - Repertorio n° 45/2019, trascritta a Rimini in data 19.10.2020 al n° 8.344 R.P. - n° 12.496 R.G., a favore di
e contro

per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 **(ALLEGATO C.17.);**

▪ Iscrizioni A FAVORE

- Ipoteca giudiziale - sentenza di condanna a firma Corte d'Appello di Bologna in data 27.09.2019 - Repertorio n° 5.820/19 trascritta a Rimini in data 26.04.2023 al n° 810 R.P. - n° 6.491 R.G., a favore di _____ e contro _____ per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 **(ALLEGATO C.18.);**

▪ Iscrizioni CONTRO

- NESSUNA

- IMMOBILI IN SAN LEO

▪ Trascrizioni A FAVORE

- Denuncia di Successione n° 64 - Volume 11, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 21.08.1998 e trascritta a Urbino in data 18.01.2000 al n° 266 R.P. - n° 375 R.G., in morte di _____ deceduto il _____, devoluta in forza di legge a _____ per la quota di 100/300 ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 - e Particella n° 182 **(ALLEGATO C.19.);**
- Denuncia di Successione n° 539 - Volume 9.990, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 13.03.2013 e trascritta a Urbino in data 26.04.2013 al n° 1.478 R.P. - n° 2.398 R.G., in morte di _____ deceduta il _____, devoluta in forza di legge a _____ per la quota di 1/3 per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 e Particella n° 182 **(ALLEGATO C.21.);**

▪ Trascrizioni CONTRO

- Domanda giudiziale - divisione giudiziale a firma Tribunale di Rimini in data 30.07.2019 - Repertorio n° 45/2019, trascritta a Urbino in data 15.10.2020 al n° 3.385 R.P. - n° 4.696 R.G., a favore di _____

e contro

per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati,
del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n°
181 e Particella n° 182 **(ALLEGATO C.22.);**

- Iscrizioni A FAVORE/CONTRO
 - NESSUNA

- IMMOBILI IN RIMINI

- Trascrizioni A FAVORE
 - Accettazione espressa di eredità a firma Notaio DI NARDO Pietro in data 15.11.2011 - Repertorio n° 256/186, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 21.11.2011 al n° 12.951/1T e trascritta a Rimini in data 25.11.2011 al n° 9.574 R.P. - n° 16.659 R.G., in morte di
deceduta il , a favore di
per la quota di 1/9
ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del
Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 -
Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 **(ALLEGATO C.15.);**
 - Denuncia di Successione n° 2.525 - Volume 9.990, registrata
all'Ufficio del Registro di Rimini in data 19.12.2011 e trascritta a
Rimini in data 26.09.2012 al n° 8.413 R.P. - n° 12.757 R.G., in morte di
deceduta il , devoluta come da
testamento pubblicato dal , Repertorio n°
256/186, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data
21.11.2011 al n° 12.951/1T a favore di ,
per la quota di 1/9 ciascuna per
gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini,
con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4
graffato con il Subalterno n° 5 **(ALLEGATO C.13.);**
 - Verbale di pubblicazione testamento a firma Notaio DI NARDO
Pietro in data 15.11.2011 - Repertorio n° 256/186, trascritta a Rimini
in data 21.02.2013 al n° 1.581 R.P. - n° 2.648 R.G., in morte di
deceduta il , a favore di
per la quota di 1/9
ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del
Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 -

Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 (**ALLEGATO C.16.**);

- Domanda giudiziale - divisione giudiziale a firma Tribunale di Rimini in data 10.08.2019 - Repertorio n° 45/2019, trascritta a Rimini in data 19.10.2020 al n° 8.344 R.P. - n° 12.496 R.G., a favore di
e contro

per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 (**ALLEGATO C.17.**);

- Trascrizioni CONTRO
 - NESSUNA
- Iscrizioni A FAVORE/CONTRO
 - NESSUNA

- IMMOBILI IN SAN LEO

- Trascrizioni A FAVORE
 - Accettazione espressa di eredità a firma in data 15.11.2011 - Repertorio n° 256/186, trascritta a Urbino in data 29.11.2011 al n° 4.538 R.P. - n° 6.982 R.G., in morte di
deceduta il , a favore di
per la quota di 1/9 ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 e Particella n° 182 (**ALLEGATO C.20.**);
 - Domanda giudiziale - divisione giudiziale a firma Tribunale di Rimini in data 30.07.2019 - Repertorio n° 45/2019, trascritta a Urbino in data 15.10.2020 al n° 3.385 R.P. - n° 4.696 R.G., a favore di
e contro
per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 e Particella n° 182 (**ALLEGATO C.22.**);

- Trascrizioni CONTRO
 - NESSUNA
- Iscrizioni a favore/contro
 - NESSUNA

- IMMOBILI IN RIMINI

- Trascrizioni A FAVORE

- Pagina 18 di 59

- IMMOBILI IN SAN LEO

- IMMOBILI IN RIMINI

Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 (**ALLEGATO C.15.**);

- Denuncia di Successione n° 2.525 - Volume 9.990, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 19.12.2011 e trascritta a Rimini in data 26.09.2012 al n° 8.413 R.P. - n° 12.757 R.G., in morte di
deceduta il , devoluta come da
testamento pubblicato dal , Repertorio n°
256/186, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data
21.11.2011 al n° 12.951/1T a favore di

per la quota di 1/9 ciascuna per
gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini,
con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4
graffato con il Subalterno n° 5 (**ALLEGATO C.13.**);

- Verbale di pubblicazione testamento a firma Notaio DI NARDO
Pietro in data 15.11.2011 - Repertorio n° 256/186, trascritta a Rimini
in data 21.02.2013 al n° 1.581 R.P. - n° 2.648 R.G., in morte di
deceduta il , a favore di

per la quota di 1/9
ciascuna per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del
Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 -
Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 (**ALLEGATO C.16.**);

▪ Trascrizioni CONTRO

- Domanda giudiziale - divisione giudiziale a firma Tribunale di Rimini
in data 10.08.2019 - Repertorio n° 45/2019, trascritta a Rimini in
data 19.10.2020 al n° 8.344 R.P. - n° 12.496 R.G., a favore di
e contro

per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati,
del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n°
427 - Subalterno n° 4 (**ALLEGATO C.17.**);

▪ Iscrizioni A FAVORE

NESSUNA

▪ Iscrizioni CONTRO

- Ipoteca giudiziale - sentenza di condanna a firma Corte d'Appello
di Bologna in data 27.09.2019 - Repertorio n° 5.820/19, trascritta a
Rimini in data 26.04.2023 al n° 810 R.P. - n° 6.491 R.G., a favore di
e contro per gli immobili identificati

al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 **(ALLEGATO C.18.);**

- IMMOBILI IN SAN LEO

▪ Trascrizioni A FAVORE

- Accettazione espressa di eredità a firma Notaio DI NARDO Pietro in data 15.11.2011 - Repertorio n° 256/186, trascritta a Urbino in data 29.11.2011 al n° 4.538 R.P. - n° 6.982 R.G., in morte di
deceduta il

per la quota di 1/9 ciascuna per
gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di San
Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 e Particella n°
182 **(ALLEGATO C.20.);**

▪ Trascrizioni CONTRO

- Domanda giudiziale - divisione giudiziale a firma Tribunale di Rimini in data 30.07.2019 - Repertorio n° 45/2019, trascritta a Urbino in data 15.10.2020 al n° 3.385 R.P. - n° 4.696 R.G. a favore di
e contro

per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati,
del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particella n°
181 e Particella n° 182 **(ALLEGATO C.22.);**

▪ Iscrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

- IMMOBILI IN RIMINI

▪ Trascrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

▪ Iscrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

- IMMOBILI IN SAN LEO

▪ Trascrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

▪ Iscrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA

- IMMOBILI IN RIMINI

▪ Trascrizioni A FAVORE/CONTRO

- NESSUNA
- Iscrizioni A FAVORE/CONTRO
- NESSUNA

- IMMOBILI IN SAN LEO

- Trascrizioni A FAVORE/CONTRO
- NESSUNA
- Iscrizioni A FAVORE/CONTRO
- NESSUNA

N.B.: sono le eredi di
(figlie) per la quale, alla data di esecuzione delle
ispezioni ipotecarie, non risulta presentata la Denuncia di successione.

2.2. “2) accerti il C.T.U. in base alla suddetta documentazione la consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei condividenti, ricostruendone i passaggi di proprietà fino al titolo originario; [...]”

2.2.1. - Consistenza delle quote spettanti a ciascuno dei condividenti

Dalle ricerche, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino, è emerso che le quote di proprietà di ciascun condividente, per gli immobili ubicati nei Comuni di Rimini e San Leo, sono le seguenti:

- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 1/9;**
- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 6/9;**
- , nata in il , Codice Fiscale
- **proprietà per 1/9;**
- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 1/9.**

N.B.: In data è deceduta lasciando come eredi (figlie).

2.2.2. - Ricostruzione dei passaggi di proprietà fino al titolo originario

Dalle ricerche, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Urbino, è emerso quanto segue:

- **dalla data del 17.03.2012 alla data di esecuzione delle ispezioni ipotecarie (06.10.2023)**, in forza di Denuncia di Successione n° 539 - Volume 9.990, registrata all'Agenzia delle Entrate di Rimini in data 13.03.2013, **in morte di** , deceduta il , devoluta in forza di legge, per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 e al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particelle n° 181 e n° 182, a:

- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 6/9.**

(ALLEGATI B.4. - B.9. - B.10. - G.1. - G.2.).

- **dalla data del 20.11.2011 alla data del 17.03.2012**, in forza di Denuncia di Successione n° 2.525 - Volume 9.990, registrata all'Agenzia delle Entrate in data 19.12.2011, **in morte di** deceduta il , devoluta in forza di successione testamentaria, per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con il Subalterno n° 5 e al Catasto Fabbricati, del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particelle n° 181 e n° 182, a:

- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 1/9;**
- , nata in il , Codice Fiscale KRT
- **proprietà per 1/9;**
- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 1/9.**

(ALLEGATI B.4. - B.9. - B.10. - G.1. - G.2.).

- **dalla data del 27.02.1998 alla data del 20.11.2011** in forza di Denuncia di Successione n° 64 - Volume 11, registrata all'Agenzia delle Entrate in data 25.08.1998, in morte di , deceduto il , devoluta in forza di legge, per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con la Particella n° 667 (attualmente Particella n° 427 - Subalterno n° 5) e al Catasto Fabbricati,

del Comune di San Leo, con il Foglio di mappa n° 30 - Particelle n° 181 e n° 182, a:

- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 1/3;**
- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 1/3;**
- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 1/3;**

(ALLEGATI B.4. - B.9. - B.10. - G.1. - G.2.).

- **dalla data del 03.07.1997 alla data del 27.02.1998** in forza di Denuncia di Successione n° 82 - Volume 5, registrata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 15.12.1997, **in morte di** , deceduta il 03.07.1997, devoluta in forza di legge, per gli immobili identificati al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Subalterno n° 4 graffato con la Particella n° 667 (attualmente Particella n° 427 - Subalterno n° 5), a:

- , nato a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 3/18;**
- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 2/18;**
- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 2/18;**
- , nata a il , Codice Fiscale
- **proprietà per 2/18.**

(ALLEGATI B.4. - G.1.)

- 2.3. “3) descriva lo stato degli immobili oggetto di causa, specificandone l'attuale classificazione catastale e dando conto delle variazioni, modifiche o volture medio tempore intervenute, nonché dandone la rappresentazione grafica e fotografica; proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica ed edilizia, nonché la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/1985 e succ. modif., determinando i costi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione; [...]”**

2.3.1. - Descrizione dello stato degli immobili oggetto di causa

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Gli immobili, ubicati nel Comune di Rimini in V.le Avisio, civico n°

20, consistono in un ripostiglio, in corpo distaccato dal fabbricato principale, ubicato al piano terra lato mare/Riccione e da un'abitazione ubicata al piano terzo del fabbricato, destinato a civili abitazioni che si sviluppa su cinque piani fuori terra ed edificato su un lotto di terreno di forma geometrica regolare.



Gli immobili sono così composti:

- piano terra - ripostiglio costituito da un unico vano, con accesso dalla corte comune condominiale, per una superficie complessiva pari a Mq. 8,45 (al lordo dei muri);
- piano terzo - abitazione, con accesso dal vano scala condominiale, costituita da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, per una superficie complessiva pari a Mq. 70,20, circa (al lordo dei muri) e un balcone/terrazzo a livello, per una superficie complessiva pari a Mq. 30,50, circa.

il tutto per una superficie commerciale, complessiva, pari a **Mq. 88,25**, circa (al lordo dei muri) **(ALLEGATI D.1. - F.1.)**.

La tabella che segue riepiloga, in forma schematica, la composizione analitica degli immobili:

Locali piano terra	Sup. Lorda	Coefficiente		Superficie equivalente
ripostiglio	8,45	0,33		2,80
TOTALE SUPERFICIE LORDA	8,45	/		2,80
Locali piano terra	Sup. Netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ripostiglio	7,20	1,96/2,07	N/O - S/O	scarse
TOTALE SUPERFICIE NETTA	7,20	/	/	/

Locali piano terzo	Sup. Lorda	Coefficienti		Superficie equivalente
ingresso	6,20	1		6,20
soggiorno	19,10	1		19,10
cucina	7,60	1		7,60
ripostiglio	2,40	1		2,40
disimpegno	3,55	1		3,55
bagno	4,65	1		4,65
camera da letto 1	16,55	1		16,55
camera da letto 2	10,15	1		10,15
balcone/terrazzo	30,50	0,50		15,25
TOTALE SUPERFICIE LORDA	100,70	/		85,45
Locali piano terzo	Sup. Netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ingresso	4,95	3,02	/	sufficienti
soggiorno	15,90	3,02	N/O	sufficienti
cucina	6,25	3,02	N/E	sufficienti
ripostiglio	1,65	3,02	/	sufficienti
disimpegno	3,00	3,02	/	sufficienti
bagno	3,65	3,02	N/E	sufficienti
camera da letto 1	13,95	3,02	S/E	sufficienti
camera da letto 2	8,85	3,02	S/E	sufficienti
balcone/terrazzo	30,50	/	N/O - N/E - S/E	sufficienti
TOTALE SUPERFICIE NETTA	88,70	/	/	/

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Gli immobili, ubicati nel Comune di San Leo, località Guardengo, in Strada Sant'Antimo, civici n° 39 e n° 165 consistono in due porzioni del corpo di fabbrica, ricompreso in un piccolo borgo in zona agricola, che comprende anche un'altra unità immobiliare, edificate su due lotti di terreno di forme geometriche irregolari, che si sviluppano una su tre piani fuori terra (piano seminterrato, rialzato e primo della Particella n° 182) e l'altra su due piani fuori terra (terra e primo della Particella n° 181).



Le porzioni di fabbricato che costituiscono l'abitazione, accessibile dalla scala esterna costruita sulla corte della Particella n° 182, sono collegate tra loro a mezzo di porta allo stesso livello (piano rialzato della Particella n° 182 e piano primo della Particella n° 181), mentre la cantina e il ripostiglio/C.T. (Particella n° 182) e la cantina (Particella n° 181) sono accessibili direttamente dall'esterno, una direttamente dalla strada e l'altra dalla corte esterna.

Le corti esterne non sono delimitate da recinzioni e in particolare quella della Particella n° 182 è gravata, di fatto, da una servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Gli immobili sono così composti:

- piano seminterrato (Particella n° 182) - una cantina e un ripostiglio/C.T., per una superficie complessiva pari a Mq. 41,20, circa (al lordo dei muri) e una corte, per una superficie complessiva pari a Mq. 27,00, circa, superficie ottenuta sottraendo dalla superficie catastale (Mq. 70,00) la superficie coperta (Mq. 43,00 circa);
- piano terra (Particella n° 181) - una cantina costituita da unico vano per una superficie complessiva pari a Mq. 24,70, circa (al lordo dei muri) e una corte, per una superficie complessiva pari a Mq. 2,00, circa, superficie ottenuta sottraendo dalla superficie catastale (Mq. 30,00) la superficie coperta (Mq. 28,00 circa);
- piano rialzato (Particella n° 182) - un soggiorno/pranzo, un angolo cottura/disimpegno e un bagno, per una superficie complessiva pari a Mq. 41,85, circa (al lordo dei muri);
- piano primo (Particella n° 181) - una camera da letto costituita da un unico vano, per una superficie complessiva pari a Mq. 24,55, circa (al

loro dei muri);

- piano primo (Particella n° 182) - una camera da letto, un ripostiglio e un disimpegno, direttamente collegati con il piano sottostante (rialzato) a mezzo di scala, per una superficie complessiva pari a Mq. 31,85, circa (al lordo dei muri);

il tutto per una superficie commerciale, complessiva, pari a **Mq. 113,75**, circa (al lordo dei muri) **(ALLEGATI D.2. - F.2.)**.

La tabella che segue riepiloga, in forma schematica, la composizione analitica degli immobili:

Locali piano seminterrato/terra	Sup. Lorda	Coefficienti		Superficie equivalente
cantina 1	30,50	0,20		6,10
C.T./ripostiglio	10,70	0,20		2,14
cantina 2	24,70	0,20		4,94
corti esterne	29,00	0,08		2,32
TOTALE SUPERFICIE LORDA	94,90	/		15,50
Locali piano seminterrato/terra	Sup. Netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cantina 1	20,90	2,20	N/O - S/O - S/E	scarse
C.T./ripostiglio	6,30	1,93	S/O	scarse
cantina 2	17,65	2,18	N/E	scarse
corti esterne	29,00	/	N/E - S/O	scarse
TOTALE SUPERFICIE NETTA	72,80	/	/	/

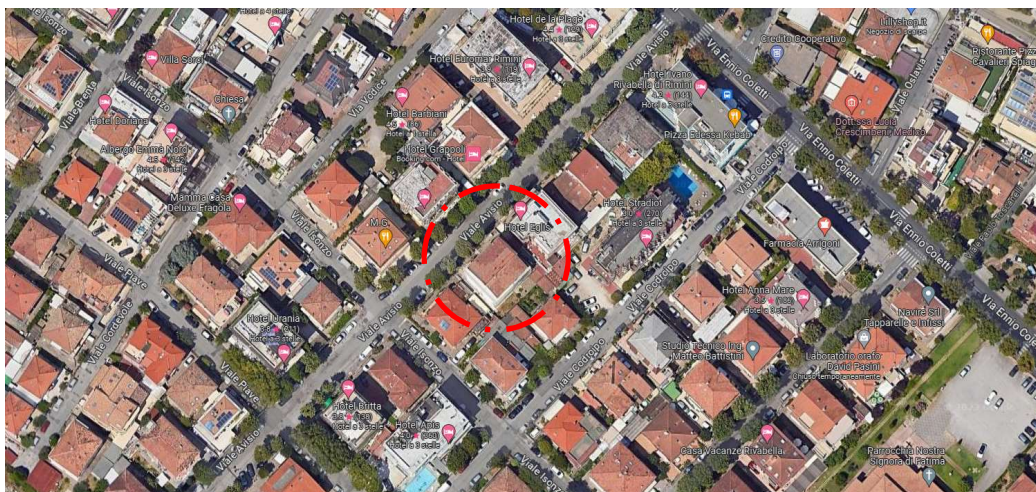
Locali piano rialzato/primo	Sup. Lorda	Coefficienti		Superficie equivalente
soggiorno/pranzo	30,65	1		30,65
angolo cottura/disimpegno	4,05	1		4,05
bagno	7,15	1		7,15
camera da letto 1	24,55	1		24,55
TOTALE SUPERFICIE LORDA	66,40	/		66,40
Locali piano rialzato/primo	Sup. Netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
soggiorno/pranzo	21,10	2,48	S/O	sufficienti
angolo cottura/disimpegno	2,65	1,85/2,48	/	sufficienti
bagno	3,90	1,85/2,40	S/E	sufficienti
camera da letto 1	16,60	2,55	N/E	sufficienti
TOTALE SUPERFICIE NETTA	44,25	/	/	/
Locali piano primo	Sup. Lorda	Coefficienti		Superficie equivalente
disimpegno	6,25	1		6,25
camera da letto 2	16,20	1		16,20

ripostiglio	9,40	1	9,40	
TOTALE SUPERFICIE LORDA	31,85	/		31,85
Locali piano primo	Sup. Netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
disimpegno	2,30	2,33	N/O	sufficienti
camera da letto 2	11,15	2,33	S/O - S/E	sufficienti
ripostiglio	6,30	2,33	S/O	sufficienti
TOTALE SUPERFICIE NETTA	19,75	/	/	/

2.3.2. - Caratteristiche della zona

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Gli immobili, ubicati nel Comune di Rimini, sono situati in zona semicentrale compresa tra la linea ferroviaria RN-RA e l'arenile, con traffico normale e parcheggi sufficienti.



I servizi della zona (municipio, farmacia, negozi al dettaglio, spazi verdi, scuole, ufficio postale, centri commerciali, spiaggia) sono buoni.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le zone limitrofe sono destinate principalmente a funzioni residenziali e turistico-ricettive.

I principali centri limitrofi sono:

- Rimini capoluogo a Km. 1,5, Bellaria - Igea Marina a Km. 11, Santarcangelo di Romagna a Km. 9, San Marino a Km. 28, Riccione a Km. 13.

Le attrazioni storiche presenti sono:

- Centro di Rimini - Borghi Antichi di vari paesi dell'entroterra riminese - Repubblica di San Marino.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

- litorale Adriatico a Km. 0,200.
I collegamenti pubblici sono garantiti da:
- autostrada - casello di Rimini sud, a Km. 7,5;
- autobus, a Km. 0,120;
- ferrovia - stazione di Rimini, a Km. 3;
- aeroporto - Miramare di Rimini, a Km. 9.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Gli immobili, ubicati nel Comune di San Leo, ricompresi in un piccolo borgo, sono situati in zona periferica con traffico scarso e parcheggi scarsi.



I servizi della zona (municipio, farmacia, negozi al dettaglio, spazi verdi, scuole, ufficio postale, centri commerciali) sono scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e non è provvista dei servizi di urbanizzazione secondaria.

Le zone limitrofe sono destinate principalmente a funzioni agricole e residenziali.

I principali centri limitrofi sono:

- San Leo capoluogo a Km. 2,2, Rimini a Km. 33, Santarcangelo di Romagna a Km. 26, San Marino a Km. 23, Riccione a Km. 44.

Le attrazioni storiche presenti sono:

- Rocca di San Leo - Borghi Antichi di vari paesi dell'entroterra riminese - Repubblica di San Marino.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono:

- Valle del Fiume Marecchia e Colline dell'entroterra riminese.

I collegamenti pubblici sono garantiti da:

- autostrada - casello di Rimini nord, a Km. 32;

- autobus, a Km. 0,050;
- ferrovia - stazione di Rimini, a Km. 33;
- aeroporto - Miramare di Rimini, a Km. 38.

2.3.3. - Caratteristiche costruttive principali del compendio immobiliare

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Le principali caratteristiche costruttive del compendio immobiliare sono le seguenti:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

fondazioni:	tipologia: non rilevabili, materiale: non rilevabili, condizioni: non rilevabili
strutture verticali:	tipologia: muratura, materiale: laterizio, condizioni: discrete
travi/cordoli di piano:	materiale: c.a., condizioni: discrete
solai:	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento, condizioni: discrete
copertura:	ubicazione: abitazione, tipologia: due falde asimmetriche, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili ubicazione: ripostiglio, tipologia: falda unica, materiale: travi in legno con sovrastante tavolato, condizioni: sufficienti
cornicioni:	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento intonacato al civile e tinteggiato, condizioni: sufficienti
balcone/terrazzo:	tipologia: balcone, materiale: putrelle in acciaio e laterizio con sovrastante caldana in CLS, condizioni: scarse, parapetto: ferro zincato e verniciato e pilastri in muratura, condizioni: scarse N.B.: Nella porzione di balcone su V.le Avisio sono presenti e visibili distacchi di calcestruzzo sull'intradosso
pareti esterne:	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: assente, rivestimento: intonacate al civile e tinteggiate, condizioni: scarse N.B.: Sono presenti e visibili distacchi di tinteggiatura sui prospetti lato mare e su V.le Avisio

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

cancello pedonale:	tipologia: due ante battenti, materiale: ferro zincato, apertura: serratura elettrica non funzionante, condizioni: sufficienti
passo carrabile:	tipologia: scorrevole, materiale: ferro zincato, apertura: manuale, condizioni: sufficienti, autorizzazione passo carrabile: n° 3.266
manto di copertura:	ubicazione: abitazione, tipologia: tegole in

	laterizio, condizioni: non rilevabili
	ubicazione: ripostiglio, tipologia: tegole in
gronde e discendenti:	laterizio "portoghesi", condizioni: discrete
	materiale: lamiera di rame, condizioni:
	discrete
scala comune:	tipologia: rampe parallele, materiale
	rivestimento: alzate e pedate di marmo,
	condizioni: discrete, balaustra: ferro
	verniciato, condizioni: sufficienti
pavimentazione esterna	materiale: piastrelle in gres con terminali in
balcone/terrazzo:	marmo (in parte) e guaina
	impermeabilizzante (in parte), condizioni:
	sufficienti
soglie e banchine:	materiale: marmo, condizioni: discrete
portone ingresso vano	tipologia: due ante (una fissa e una
scala comune:	battente), materiale: alluminio anodizzato e
	vetro, condizioni: sufficienti
portone ingresso	ubicazione: ripostiglio, tipologia: due ante
accessorio e abitazione:	battenti, materiale: ferro verniciato e vetro,
	condizioni: scarse
	ubicazione: abitazione, tipologia: un'anta
	battente, materiale: legno tamburato,
	condizioni: sufficienti
infissi esterni:	ubicazione: ripostiglio, tipologia: un'anta
	fissa, materiale: ferro verniciato e vetro,
	condizioni: scarse
	ubicazione: abitazione, tipologia: doppia
	anta battente, materiale: legno e vetro,
	condizioni: sufficienti, protezione: tapparelle
	in P.V.C. (tutte le aperture esterne) e doppi
	infissi in alluminio anodizzato e vetro (porta-
	finestra camera da letto 1), condizioni:
	scarse
infissi interni:	tipologia: un'anta battente, materiale: legno
	tamburato e legno tamburato e vetro,
	condizioni: sufficienti
pareti interne:	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco al
	civile tinteggiato, condizioni: sufficienti
plafoni:	materiale: intonaco al civile tinteggiato,
	condizioni: sufficienti
	N.B.: Nel soggiorno sono presenti e visibili
	macchie di umidità con distacco di
	tinteggiatura
pavimentazioni interne:	materiale: piastrelle in marmette, condizioni:
	sufficienti, battiscopa materiale: piastrelle in
	ceramica, condizioni: sufficienti
rivestimenti:	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in
	ceramica, altezza: Mt. 1,80 circa, condizioni:
	sufficienti
IMPIANTI	
antenna:	tipologia: assente
citofonico:	tipologia: audio, condizioni: non rilevabili,

	conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
gas:	tipologia: assente
elettrico:	tipologia: sottotraccia e in parte esterna, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
termico:	tipologia: stufe elettriche a parete (camera da letto 1 e cucina), condizioni: non rilevabili, conformità: edilizia la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
fognatura:	tipologia: acque reflue domestiche, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla pubblica fognatura acque nere su V.le Avisio, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene il certificato di regolare allaccio alla fognatura comunale
utenze:	acqua: comune energia elettrica: indipendente gas metano: assente

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Le principali caratteristiche costruttive del compendio immobiliare sono le seguenti:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

fondazioni:	tipologia: non rilevabili, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili
strutture verticali:	tipologia: muratura portante, materiale: pietra mista laterizio, condizioni: sufficienti
travi/cordoli di piano:	tipologia: in parte gettato in opera e in parte non rilevabili, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili
solai:	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento e in parte con travi prefabbricate - tipo "Varese", condizioni: sufficienti
copertura:	tipologia: a due e tre falde, materiale: non rilevabile, condizioni: non rilevabili
cornicioni:	materiale: laterizio, condizioni: sufficienti
balconi:	tipologia: assenti
pareti esterne:	materiale: pietra mista e laterizio, coibentazione: nessuna, rivestimento: intonacate al civile, condizioni: sufficienti

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

cancello pedonale:	tipologia: assente
passo carrabile:	tipologia: assente
manto di copertura:	tipologia: coppi, materiale: laterizio, condizioni: non rilevabili
gronde e discendenti:	materiale: lamiera di rame, condizioni: discrete
scale:	ubicazione: esterna, tipologia: rampa unica, materiale rivestimento: pietra naturale, condizioni: scarse, balaustra: assente ubicazione: interna, tipologia: rampe parallele, materiale: legno, materiale rivestimento: legno, condizioni: discrete, balaustra: legno, condizioni: discrete
pavimentazione esterna:	tipologia: assente
recinzioni:	tipologia: assente
soglie e banchine:	materiale: pietra e in parte assenti, condizioni: sufficienti
portone ingresso:	ubicazione: piano terra - Particella n° 181, tipologia: un'anta battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti ubicazione: piano seminterrato - Particella n° 182, tipologia: due ante battenti, materiale: legno, condizioni: scarse ubicazione: piano rialzato - Particella n° 182, tipologia: due ante battenti, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
infissi esterni:	tipologia: una e doppia anta battente, materiale: legno e vetro, condizioni: discrete, protezione: persiane in legno, condizioni: sufficienti (aperture piano terra, rialzato e primo), accessori: inferriate in ferro (aperture piano seminterrato)
infissi interni:	tipologia: anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti
pareti interne:	materiale: laterizio, rivestimento: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: discrete N.B.: In corrispondenza dell'apertura che mette in comunicazione il soggiorno/pranzo con l'angolo cottura/disimpegno sono visibili diverse fessurazioni
plafoni:	ubicazione: accessori piano seminterrato/terra, materiale: stato grezzo, condizioni: scarse ubicazione: abitazione, materiale: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: discrete N.B.: In corrispondenza dell'angolo cottura/disimpegno sono visibili diverse fessurazioni
pavimentazioni interne:	ubicazione: piano seminterrato/terra, materiale: stato grezzo, mattoni e terra battuta, condizioni: scarse

	ubicazione: soggiorno/pranzo, materiale: mattoni in laterizio, condizioni: discrete, battiscopa: assente
	ubicazione: angolo/cottura, camera da letto 1, bagno e piano primo, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti
rivestimenti:	ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20 x 20, altezza: Mt. 1,40/1,60, condizioni: sufficienti
IMPIANTI	
antenna:	tipologia: assente
citofonico:	tipologia: assente
gas:	tipologia: assente
elettrico:	tipologia: sottotraccia e in parte esterna, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte caldaia a parete (piano seminterrato) per acqua calda sanitaria
termico:	tipologia: camino a legna
fognatura:	tipologia: acque reflue domestiche, rete di smaltimento: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene il certificato di regolare allaccio alla fognatura comunale
utenze:	acqua: indipendente, ubicazione contatore: non rilevata energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: nicchia parete esterna lato Nord/Ovest gas metano: indipendente, ubicazione contatore: strada

2.3.4. - Stato di possesso del compendio immobiliare

Alle date dei sopralluoghi, avvenuti in data 28.08.2023 (Rimini) e 07.08.2023 (San Leo), gli immobili erano nella disponibilità dei proprietari e risultavano non utilizzati da diverso tempo **(ALLEGATI F.1. - F.2.)**.

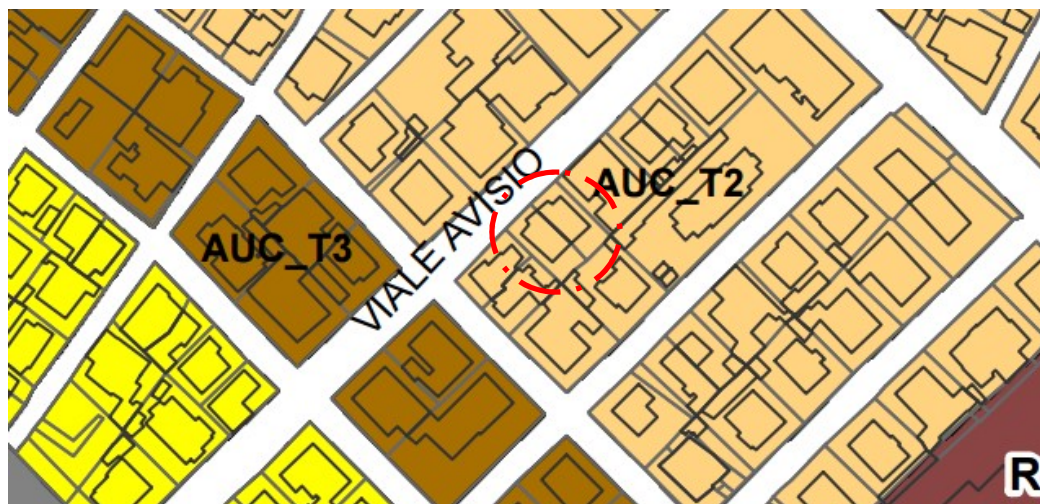
2.3.5. - Destinazione urbanistica

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)**, adottato in forza di Delibera di Consiglio

Comunale n° 66 del 29.03.2011 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 15.03.2016 e successive varianti, la destinazione urbanistica dell'area, sulla quale è stato edificato l'immobile, in oggetto, è la seguente:

- AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva - Art. 59 (**ALLEGATO E.7.**).



Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)**, adottato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n° 65 del 29.03.2011 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 15.03.2016 e successive varianti, la destinazione urbanistica dell'area, sulla quale è stato edificato l'immobile, in oggetto, è la seguente:

- AUC_T2 - Ambiti consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica - Art. 5.3 (**ALLEGATO E.8.**).



IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Nello strumento urbanistico del Comune di San Leo, **Piano**

Regolatore Generale (P.R.G.), adottato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 05.04.2006 e successive varianti, la destinazione urbanistica dell'area, sulla quale sono stati edificati gli immobili, in oggetto, è la seguente:

- Zone omogenee A - Art. 64;
- Manufatti di valore storico - Art. 47.

(ALLEGATO E.9.).



2.3.6. - Attuale classificazione catastale degli immobili

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Al Catasto Terreni, del Comune di Rimini, gli immobili sono costituiti da porzioni del fabbricato edificato su un lotto di terreno identificato con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427 - Qualità E.U. di superficie pari a Mq. 201, tra area coperta e scoperta pertinenziale

(ALLEGATI B.1. - B.2.).

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è identificata con il Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 427:

- Subalterno n° 4 graffato con Subalterno n° 5 - Z.C. 2 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 5 - Piano T - 3 - Superficie Catastale Mq. 80 - Rendita Catastale: €. 443,89 **(ALLEGATO B.4.).**

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Al Catasto Terreni gli immobili sono costituiti da porzioni di fabbricato edificato su due lotti di terreno identificati come segue:

- Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 - Qualità E.U. di superficie pari a Mq. 30, tra area coperta e scoperta pertinenziale **(ALLEGATI B.6. - B.7.);**

- Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182 - Qualità E.U. di superficie pari a Mq. 70, tra area coperta e scoperta pertinenziale **(ALLEGATI B.6. - B.8.)**.

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari sono identificate come segue:

- Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181, Subalterno n° / - Z.C. / - Categoria A/5 - Classe 3 - Consistenza Vani 2 - Piano T - 1 - Superficie Catastale Mq. 0 - Rendita Catastale: €. 45,45 **(ALLEGATO B.9.)**;
- Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182, Subalterno n° / - Z.C. / - Categoria A/5 - Classe 3 - Consistenza Vani 4 - Piano S1 - T - 1 - Superficie Catastale Mq. 0 - Rendita Catastale: €. 90,90 **(ALLEGATO B.10.)**.

Le suddette unità immobiliari risultano intestate, al Catasto Fabbricati, a:

- _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____
- proprietà per 1/9;
- _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____
- proprietà per 6/9;
- _____, nata in _____ il _____, Codice Fiscale _____
- proprietà per 1/9;
- _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____
- proprietà per 1/9.

La suddetta ditta catastale non identifica l'effettiva proprietà degli immobili in quanto _____ è deceduta in data _____ e come uniche eredi le sono succedute _____.

N.B.: Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Urbino, non risultano le trascrizioni della Denuncia di Successione in morte di (ALLEGATO C.4.).

2.3.7. - Descrizione storica delle variazioni catastali e delle volture

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Al Catasto Fabbricati risultano le seguenti variazioni catastali:

- in data 16.10.2006 con variazione n° 13899.1/2006 in atti dal 16.10.2006 - Pratica n° RN0093627, per modifica

identificativo/allineamento mappe, veniva soppressa la Particella n° 667 dando origine al Subalterno n° 5, della Particella n° 427;

- dal 30.06.1987 (impianto meccanografico) al 16.10.2006 non risultano altre variazioni.

Al Catasto Fabbricati risultano le seguenti volture catastali:

- Voltura n° 1519.2/2013 - Pratica n° RN0025184 in atti dal 25.03.2013, in morte di _____ avvenuta in data _____ ;
- Voltura n° 6349.2/2011 - Pratica n° RN0183735 in atti dal 22.12.2011, in morte di _____ avvenuta in data _____ ;
- Voltura n° 10624.1/1998 - Pratica n° 122499 in atti dal 24.08.2001, in morte di _____ avvenuta in data _____ ;
- Voltura n° 548.1/1998 - Pratica n° 118156 in atti dal 09.08.2001, in morte di _____ avvenuta in data _____ .

(ALLEGATO B.4.)

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Al Catasto Fabbricati risultano le seguenti variazioni catastali:

- in data 03.08.2009, con Variazione Territoriale in atti dal 04.06.2018 (Legge n° 117 del 03.08.2009) venivano trasferite le Particelle n° 181 e n° 182 dall'Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino, all'Ufficio Provinciale di Rimini;
- dal 30.06.1987 (impianto meccanografico) al 03.08.2009 non risultano altre variazioni.

Al Catasto Fabbricati risultano le seguenti volture catastali:

- Voltura n° 2427.1/2013 - Pratica n° PS0029767 in atti dal 25.03.2013, in morte di _____ avvenuta in data _____ ;
- Voltura n° 862.1/2012 - Pratica n° PS0015399 in atti dal 09.02.2012, in morte di _____ avvenuta in data _____ ;
- Voltura n° 8620.1/1998 - Pratica n° 140915 in atti dal 03.10.2001, in morte di _____ avvenuta in data _____ .

(ALLEGATI B.9. - B.10.)

2.3.8. - Individuazione degli immobili (ubicazione e confini)

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

I confini e le coerenze dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Piano terra - corte comune e Foglio di mappa n° 58 - Particelle nn° 291 e 293 (proprietà privata - altre ditte), salvo altri e come in fatto;

- Piano terzo - Foglio di mappa n° 58 - Particella n° 290 (proprietà privata - altra ditta), vano scala comune e distacchi esterni, salvo altri e come in fatto.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

I confini e le coerenze delle unità immobiliari sono i seguenti:

- Particella n° 181 piano terra - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182 (proprietà privata - stessa ditta) e Particelle nn° 163, 288 e 355 (proprietà privata - altre ditte), salvo altri e come in fatto;
- Particella n° 181 piano primo - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182 (proprietà privata - stessa ditta), Particella n° 355 (proprietà privata - altra ditta) e distacchi esterni, salvo altri e come in fatto;
- Particella n° 182 piano seminterrato - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 (proprietà privata - stessa ditta) e Particelle nn° 288, 297 e 355 (proprietà privata - altre ditte), salvo altri e come in fatto;
- Particella n° 182 piano rialzato - Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181 (proprietà privata - stessa ditta), Particella n° 355 (proprietà privata - altra ditta) e distacchi esterni, salvo altri e come in fatto;
- Particella n° 182 piano primo - distacchi esterni, salvo altri e come in fatto.

2.3.9. - Parti comuni del compendio immobiliare

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Dalle ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Catasto Fabbricati non risulta, agli atti, alcun elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Dalla visione delle planimetrie catastali, relative a tutto il condominio non si desumono, con certezza, le parti comuni.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Dalle ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro - Territorio - Catasto Fabbricati risulta, agli atti, quanto segue:

- Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 181:
 - parti comuni assenti;
- Foglio di mappa n° 30 - Particella n° 182:
 - parti comuni assenti.

2.3.10. - Precedenti edilizi del compendio immobiliare

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Dalle ricerche effettuate, presso l'archivio del Comune di Rimini (RN), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n° 1.477 - Prot. Gen. n° 9.653 rilasciata in data 30.12.1959, per la costruzione di un fabbricato in Via Avisio ad uso civile abitazione della consistenza di venti vani su tre piani - intestata a
(ALLEGATO E.1.);
- Licenza Edilizia Prog. n° 38/61 - Prot. n° 498/63 - rilasciata in data 03.02.1961 e sostituita in data 16.02.1963, rinnovo della Licenza Edilizia n° 1.477 per costruzione di un fabbricato in Via Avisio ad uso civile abitazione della consistenza di venti vani su tre piani - intestata a
(ALLEGATO E.2.);
- Licenza Edilizia Prog. n° 1.402/63 - Prot. n° 4.964/63 rilasciata in data 29.08.1963, per ampliamento (sopraelevazione) della consistenza di nove vani su due piani - intestata a
(ALLEGATO E.3.);
- Concessione in Sanatoria di Opere Edilizie Abusive - Prot. n° 26.759 - Sanatoria n° 1.659 - Reg. n° 9.941 rilasciata in data 27.06.1990 a favore di _____, per realizzazione di ripostiglio esterno adibito a civile abitazione, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa **(ALLEGATO E.4.).**

N.B.: Dalle ricerche effettuate, presso l'archivio del Comune di Rimini, non sono rinvenute autorizzazioni di abitabilità e/o Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e Agibilità.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Dalle ricerche effettuate dal tecnico comunale, presso l'archivio del Comune di San Leo (RN), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Autorizzazione edilizia n° 1.802/89 - Prot. n° 7.424 rilasciata in data 23.01.1990, per Manutenzione Straordinaria, intestata a _____, riguardante l'immobile identificato con la Particella n° 182
(ALLEGATO E.5.);
- Realizzazione di opere interne (ex Art. 26 - L. 47/85) - Prot. n° 126 presentata in data 01.09.1994 - Prot. n° 5.835, per recupero del patrimonio edilizio, intestata a _____ riguardante _____

l'immobile identificato con la Particella n° 182 (**ALLEGATO E.6.**).

N.B.:

1.) Dalle ricerche effettuate dal tecnico comunale, presso l'archivio del Comune di San Leo, non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile identificato con la Particella n° 181.

2.) Dalle ricerche effettuate dal tecnico comunale, presso l'archivio del Comune di San Leo, non sono rinvenute autorizzazioni di abitabilità e/o Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e Agibilità.

2.3.11. - Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia

A seguito dell'esame della documentazione, di cui al precedente Paragrafo 2.3.10., ho potuto riscontrare, tra l'attuale "stato di fatto" degli immobili e i suddetti precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

- RIPOSTIGLIO PIANO TERRA
 - a.) piccole difformità nella rappresentazione grafica;
 - b.) piccole difformità nel dimensionamento del vano;
- ABITAZIONE PIANO TERZO
 - c.) piccole difformità nella rappresentazione grafica;
 - d.) piccole difformità nelle dimensioni;

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

- ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO - PARTICELLA N° 182
 - a.) la documentazione ricevuta dal Comune di San Leo è mancante dei precedenti edilizi riferiti alla porzione di fabbricato;
- ABITAZIONE PIANO RIALZATO - PARTICELLA N° 182
 - b.) diverso dimensionamento del profilo del fabbricato;
 - c.) diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
 - d.) errata rappresentazione di una finestra (sul posto inesistente);
 - e.) diverso spessore dei muri esterni;
 - f.) diversa distribuzione interna;
 - g.) diversa conformazione della scala interna;
 - h.) errata indicazione dell'altezza interna;
- ABITAZIONE PIANO PRIMO - PARTICELLA N° 182
 - i.) diverso dimensionamento del profilo del fabbricato;
 - j.) mancata rappresentazione di una finestra;
 - k.) diverso spessore dei muri esterni;

- l.) diversa distribuzione interna;
- m.) mancata rappresentazione delle nicchie.

▪ ABITAZIONE PIANO TERRA E PIANO PRIMO - PARTICELLA N° 181

La documentazione ricevuta dal Comune di San Leo è mancante dei precedenti edilizi riferiti alla porzione di fabbricato, pertanto, il sottoscritto C.T.U. non è in grado di eseguire l'accertamento di regolarità urbanistico-edilizia.

2.3.12. - Determinazione dei costi per la regolarizzazione delle difformità

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Le difformità sopra elencate sono regolarizzabili come segue:

- a.), b.), c.) e d.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" prevista dall'Art. 19 Bis della Legge Regionale n° 23/2004;

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Le difformità sopra elencate sono regolarizzabili come segue:

- b.), c.), e.), h.), i.), j.), k.) e m.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" prevista dall'Art. 19 Bis della Legge Regionale n° 23/2004;
- d.), f.), g.) e l.) saranno sanabili presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi dell'Art. 17 della Legge Regionale n° 23/2004.

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

- pratica edilizia: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria e pratica sismica in sanatoria (onorari, spese, oblazione, ecc.) - importo stimato e arrotondato, compreso oneri di Legge, esclusi costi di adeguamento delle strutture, ai fini sismici, necessari per conseguire l'eventuale autorizzazione sismica : = €. **6.000,00**

La presentazione della S.C.I.A. in sanatoria comporterà, facoltativamente, come da Art. 23 della L.R. n. 15/2013, anche la presentazione di una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) ma, tenuto conto che dalle ricerche effettuate non è emersa alcuna abitabilità o S.C.C.E.A., si ritiene che sarà necessario presentarne una.

Per la presentazione della pratica edilizia occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia: Segnalazione Certificata
di Conformità Edilizia e di Agibilità
(S.C.C.E.A.) - (onorari, spese, diritti
segreteria, ecc.) - importo stimato - compreso
oneri di Legge, escluso costi di adeguamento
degli impianti tecnologici e/o rilascio di
dichiarazioni di conformità e/o rispondenza: = €. **1.500,00**
PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI = €. 7.500,00

N.B.:

1.) Gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi;

2.) La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione.

2.3.13. - Comerciabilità degli immobili ai sensi della Legge n° 47/85 e successive modifiche

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che gli immobili, costituenti il compendio immobiliare ubicato nel Comune di Rimini, anche se presentano delle piccole difformità, come evidenziate al precedente Paragrafo 2.3.11, sono commerciabili ai sensi dell'Art. 40 della Legge n° 47/85 e successive modifiche.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che gli immobili, costituenti il compendio immobiliare ubicato nel Comune di San Leo, siano commerciabili ai sensi dell'Art. 40 della Legge n° 47/85 e successive modifiche trattandosi di immobili costruiti prima del 01.09.1967.

Trattandosi, infatti, di opere iniziate anteriormente al 01.09.1967, ai sensi dell'Art. 40 della Legge n° 47/85, in luogo degli estremi della licenza edilizia, potrà essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che consentirà la trasferibilità degli immobili.

Per gli immobili in oggetto l'epoca di costruzione è sicuramente anteriore al 01.09.1967 visto che il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio -

Catasto Fabbricati, le schede (Mod. 1) allegate alla documentazione depositata al momento della denuncia di nuova costruzione avvenuta in data 30.12.1939 dalle quali si evincono anche le consistenze delle unità immobiliari corrispondenti con quelle rilevate sul posto.

In virtù di quanto innanzi detto deve essere chiaro che la commerciabilità degli immobili, costruiti ante '67, non ha nulla a che fare con la conformità edilizia e urbanistica che potrebbe anche totalmente mancare.

Si precisa, pertanto, che per l'immobile identificato con la Particella n° 182 sarà necessario procedere con la regolarizzazione delle difformità, con le modalità e i costi esposti al precedente Paragrafo 2.3.11, mentre per l'immobile identificato con la Particella n° 181 occorrerà confrontare l'attuale stato di fatto con la planimetria catastale depositata agli atti, se e quando sarà ritrovata dagli uffici, per accertare eventuali difformità.

2.3.14. - Conformità catastale

Nel caso si dovesse procedere con la vendita del compendio immobiliare occorrerà tenere conto anche della conformità catastale degli immobili, perciò il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di prendere in esame la documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

▪ Catasto terreni

- Dall'esame della suddetta documentazione è stata riscontrata, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni, la mancata rappresentazione del ripostiglio al piano terra, pertanto, si dovrebbe procedere con la regolarizzazione attraverso la predisposizione e presentazione di n° 1 Tipo Mappale (PREGEO) per l'aggiornamento della mappa catastale.

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in **€ 1.009,00** (€ 900,00 per competenze professionali per la redazione di Tipo Mappale ed € 109,00 per diritti catastali) oltre ad oneri di Legge.

▪ Catasto Fabbricati

- Dall'esame della suddetta documentazione sono state riscontrate alcune difformità, tra il reale "stato di fatto" del fabbricato e la

planimetria catastale agli atti (spessori dei muri, dimensioni del balcone, ecc.) per le quali non sarebbe necessario alcun aggiornamento catastale in quanto le difformità non sono rilevanti ai fini catastali, poiché non incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale così come previsto dalla Circolare n° 2/2010 - Art. 3 - Comma e dell'Agenzia del Territorio.

È, comunque, consigliabile procedere con l'aggiornamento catastale visto che gli immobili saranno oggetto di atto notarile.

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in **€. 1.000,00** (€. 900,00 per competenze professionali per la redazione di n° 2 planimetrie catastale e n° 1 elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - n° 1 DOCFA - ed €. 100,00 per diritti catastali) oltre ad oneri di Legge.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

▪ Catasto terreni

- Dall'esame della suddetta documentazione non è stata riscontrata, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni, alcuna difformità.

▪ Catasto Fabbricati

- Il sottoscritto C.T.U., in data 27.07.2023, visto che le planimetrie catastali non sono presenti agli atti informatizzati, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali, ma neppure nella pratica catastale ("bustone") visionata erano presenti.

N.B.: Il sottoscritto C.T.U., in data 27.07.2023, ha inviato una PEC all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizi Catastali per chiedere conferma o meno della mancanza delle planimetrie, ma ad oggi, non ha ancora ricevuto alcuna risposta.

- Si ritiene che, pur non avendo preso visione delle planimetrie catastali, risalenti all'anno 1939, sia necessario procedere con l'aggiornamento catastale in quanto le attuali unità immobiliari non corrispondono con quelle censite, infatti nell'anno 1994 sono state realizzate opere edilizie che hanno comportato una diversa distribuzione interna (Particella n° 182).

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in **€. 1.250,00** (€. 1.100,00 per competenze professionali per la redazione di n° 3

planimetrie catastale e n° 1 elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni - n° 1 DOCFA - ed €. 150,00 per diritti catastali) oltre ad oneri di Legge.

2.4. "4) specifichi se gli immobili oggetto di divisione sia o meno comodamente divisibile, indicandone le ragioni, nonché se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo; [...]"

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

- Il sottoscritto C.T.U. ritiene che gli immobili non siano "comodamente divisibili" per i seguenti motivi:

- l'abitazione non è "comodamente divisibile" in quanto le opere edilizie necessarie alla divisione dell'attuale abitazione in due unità immobiliari, tenuto conto dell'attuale stato dell'immobile (impianti tecnologici, finiture, ecc.), comporterebbe un notevole impegno economico (realizzazione di pareti per una diversa distribuzione interna, nuovi impianti tecnologici con sdoppiamento degli stessi, rifacimento di pavimenti, rivestimenti, ecc.) oltre al reperimento di standard urbanistici (posti auto).

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

- Il sottoscritto C.T.U. ritiene che gli immobili non siano "comodamente divisibili" per i seguenti motivi:

1^ Soluzione: divisione degli immobili per piani (seminterrato e terra e rialzato e primo)

- le attuali unità immobiliari, che sulla carta potrebbero essere divisibili tra piano seminterrato e terra e piano rialzato e primo (in orizzontale), in pratica non lo sono per i seguenti motivi:

- il piano seminterrato e terra per le attuali altezze (altezza variabile da un minimo di Mt. 1,93 a Mt. 2,20) non potrà che mantenere l'attuale destinazione;

- dal punto di vista commerciale l'abitazione, privata delle cantine e del ripostiglio/C.T., subirebbe una notevole svalutazione di prezzo;

- considerata l'ubicazione degli immobili, la loro ridotta superficie e la ridotta estensione delle corti esterne sarebbe molto problematica la loro collocazione sul mercato immobiliare.

2^ soluzione: divisione per Particelle catastali (Particella n° 181 e Particella n° 182)

- le attuali unità immobiliari, che sulla carta potrebbero essere divisibili tra le Particelle n° 181 (piano terra e primo) e 182 (piano seminterrato, rialzato e primo) in pratica non lo sono per i seguenti motivi:
- i lavori e i relativi costi necessari alla divisione sarebbero di notevole entità, non giustificati visto il valore complessivo degli immobili;
- sulla Particella n° 181 si verrebbe a realizzare un'unità immobiliare priva dei requisiti igienico-sanitari per altezze, superficie, ecc. (D.M. 05.07.1975);
- considerata l'ubicazione degli immobili, la loro ridotta superficie e la ridotta estensione delle corti esterne sarebbe molto problematica la loro collocazione sul mercato immobiliare.

2.5. “5) predisponga un progetto di comoda divisione del compendio sulla base delle quote di diritto indicando gli eventuali conguagli in denaro; [...]”

Avendo studiato con la massima attenzione il compendio immobiliare in oggetto e i singoli immobili che lo compongono il sottoscritto C.T.U. ritiene che non sia fattibile la predisposizione di un progetto di “comoda divisibilità”, tenuto anche conto delle quote spettanti ai singoli condividenti e che non sia possibile attribuire a ciascun condividente una porzione di immobile rendendo, allo stesso tempo, accessibili i conguagli in denaro e l'ottimizzazione massima del valore degli immobili.

2.6. “6) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.”

2.6.1. - Indivisibilità del compendio immobiliare

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver già ampiamente illustrato, ai precedenti Paragrafi 2.4. e 2.5., le ragioni per le quali la divisione del compendio immobiliare non sia “comodamente divisibile” né nello stato di fatto in cui si trova e neanche procedendo con il frazionamento delle unità immobiliari, tuttavia si ritiene di motivare, ulteriormente, le ragioni per le quali lo stesso non sia “comodamente divisibile”:

- l'eccessiva differenza tra la quota di comproprietà spettante a (proprietà 6/9 - eredi:

) e gli altri condividenti (proprietà 1/9 -

) e il valore degli immobili

assegnati comporterebbe importanti congruagli in denaro tra gli assegnatari;

- l'eventuale frazionamento delle unità immobiliari non consentirebbe l'assegnazione di una porzione di immobile a ciascun condividente.

2.6.2. - Analisi del segmento di mercato e criterio di stima

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

- Analisi del segmento di mercato - Gli immobili, oggetto del presente elaborato peritale, sono ubicati nel Comune di Rimini in zona semicentrale classificata dall'O.M.I. come Fascia/Zona: Semicentrale/Rivabella (Codice O.M.I.: C1), tipologia prevalente: abitazioni civili, destinazione: residenziale, a circa Km. 1,5 dal capoluogo di detto Comune e fanno parte di un'area a prevalente destinazione residenziale-turistico/ricettiva.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella dei "fabbricati a torre in condominio", a destinazione residenziale, di complessivi cinque piani fuori terra.

La tipologia immobiliare è quella di abitazione usata, di proprietà esclusiva e di vecchia costruzione.

La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in muratura con solai in latero-cemento.

L'abitazione è di medie dimensioni, senza autorimessa, dotata di ripostiglio in corpo distaccato al piano terra.

La domanda di riferimento è quella delle unità abitative a uso "seconda casa" di tipo civile abitazione (categoria catastale A/3) nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica).

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento del numero delle abitazioni compravendute nell'anno 2022 con un incremento del 4,7% rispetto all'anno 2021, a livello nazionale e un incremento dell'1,6% per l'area Nord-Est.

Continua quindi il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-5,6%) indotto dalla crisi

pandemica.

Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi nel tempo, i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che tutte le tipologie di immobili residenziali, nel Comune di Rimini, sia in vendita sia in affitto tendono al rialzo.

Ad agosto 2023, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 2.619, con un aumento del 3,72% rispetto a settembre 2022 (€/Mq. 2.525) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno del suddetto Comune, ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2023, con un valore medio di €/Mq. 2.619 e il suo minimo nel mese di dicembre 2021, con un valore medio di €/Mq. 2.401.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

- Analisi del segmento di mercato - Gli immobili, oggetto del presente elaborato peritale, sono ubicati nel Comune di San Leo in zona semicentrale classificata dall'O.M.I. come Zona: Extraurbana/agricola - montana - scarsamente insediata (Codice O.M.I.: /), tipologia: residenziale, a circa Km. 2,2 dal capoluogo di detto Comune e fanno parte di un'area a prevalente destinazione agricola e residenziale.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella dei "fabbricati aggregati", a destinazione residenziale, di complessivi tre piani fuori terra.

La tipologia immobiliare è quella di abitazione usata, di proprietà esclusiva e di vecchia costruzione.

La tipologia costruttiva-strutturale, del fabbricato, è in pietra mista laterizio con solai in latero-cemento.

L'abitazione è di piccole dimensioni, senza autorimessa.

La domanda di riferimento è quella delle unità abitative a uso "seconda casa" di tipo abitazione ultrapopolare (categoria catastale A/5) nell'ambito della forma di mercato caratteristica dell'usato (concorrenza monopolistica).

Le indagini di mercato (Fonte: Agenzia delle Entrate), esperite dal sottoscritto Stimatore, hanno evidenziato un aumento del numero

delle abitazioni compravendute nell'anno 2022 con un incremento del 4,7% rispetto all'anno 2021, a livello nazionale e un incremento dell'1,6% per l'area Nord-Est.

Continua quindi il trend positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-5,6%) indotto dalla crisi pandemica.

Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi nel tempo, i grafici consultati (Fonte: Immobiliare.it) mostrano che tutte le tipologie di immobili residenziali, nel Comune di San Leo, sia in vendita che in affitto tendono al rialzo.

Ad agosto 2023, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media €/Mq. 1.341, con un aumento del 6,43% rispetto a settembre 2022 (€/Mq. 1.260) e negli ultimi 2 anni il prezzo medio, all'interno del suddetto Comune, ha raggiunto il suo massimo nel mese di agosto 2023, con un valore medio di €/Mq. 1.341 e il suo minimo nel mese di febbraio 2022, con un valore medio di €/Mq. 1.235.

Criterio di stima - Per la valutazione degli immobili si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il valore medio di mercato (€/Mq.), per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, tipologia costruttiva ed edilizia, stato conservativo e manutentivo, finiture, consistenza, dotazione di servizi igienici, regolarità geometrica dei vani, altezza di piano, assenza di ascensore, conformità edilizio-urbanistica, esistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive) simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda, misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

Alla luce delle indagini svolte, delle difficoltà di accedere ai finanziamenti concessi dagli istituti di credito, delle caratteristiche di merito e di demerito degli immobili oggetto del presente elaborato

peritale, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, degli annunci pubblicati dalle Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona su siti Internet, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 1.500,00**, di superficie commerciale per gli immobili ubicati nel Comune di Rimini e di un valore unitario pari ad **€/Mq. 350,00** di superficie commerciale per gli immobili ubicati nel Comune di San Leo.

Il valore unitario assunto è da applicare alle superfici commerciali, precedentemente calcolate, pari a **Mq. 88,25**, circa (al lordo dei muri) per gli immobili ubicati nel Comune di Rimini e pari a **Mq. 113,75**, circa (al lordo dei muri) per gli immobili ubicati nel Comune di San Leo.

2.6.2.1. - Fonti di informazione

Le fonti di informazione, alle quali si è attinto per la stima degli immobili, sono le seguenti:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini e di Pesaro - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rimini e di Pesaro - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini (RN) e Ufficio Tecnico del Comune di San Leo (RN);
- Osservatori del mercato: agenzie di intermediazione immobiliari della zona;
- Quotazioni dell'osservatorio Immobiliare della FIAIP - edizione 2022 - Comune di Rimini - Zona: Rivabella, dalla Via Popilia, al mare, e dalla Via Pallotta al fiume Marecchia - Destinazione: abitazioni - Stato: buono stato o ristrutturato completamente: minimo €/Mq. 2.000 - massimo €/Mq. 2.400 - ristrutturati internamente: minimo €/mq. 1.700 - massimo €/mq. 1.900 - da ristrutturare completamente: minimo €/Mq. 1.000 - massimo: €/Mq. 1.500;
- Quotazioni dell'osservatorio Immobiliare della FIAIP - edizione 2022 - Comune di San Leo - Zona: centro - Destinazione: abitazioni - Stato: buono stato o ristrutturato completamente: minimo €/Mq. 900 - massimo €/Mq. 1.000 - da ristrutturare completamente: minimo €/Mq. 500 - massimo: €/Mq. 900;

- Quotazioni del Borsino Immobiliare - luglio 2023 - Comune di Rimini - Zona: Rivabella - Tipologia: abitazioni e ville - Destinazione: abitazioni civili - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 1.725 a un massimo di €/Mq. 2.556;
- Quotazioni del Borsino Immobiliare - luglio 2023 - Comune di San Leo - Zona: rurale/non urbanizzata - Tipologia: abitazioni e ville - Destinazione: abitazioni civili - Stato conservativo: in buono stato - Valore di mercato: da un minimo di €/Mq. 701 a un massimo di €/Mq. 1.145;
- Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre anno 2022 - Comune di Rimini - Fascia/Zona: semicentrale/Rivabella - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale - Valore mercato: da un minimo di €/Mq. 1.900 ad un massimo di €/Mq. 2.650;
- Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre anno 2022 - Comune di San Leo - Fascia/Zona: centrale/centro storico - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: normale - Valore mercato: da un minimo di €/Mq. 820 ad un massimo di €/Mq. 1.200.

2.6.2.2 - Determinazione attuale valore di mercato del compendio immobiliare

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

Il calcolo del valore degli immobili è effettuato in base alle superfici commerciali come di seguito indicate:

Composizione del compendio immobiliare	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie commerciale Mq.
ripostiglio	8,45	0,33	2,80
ingresso	6,20	1	6,20
soggiorno	19,10	1	19,10
cucina	7,60	1	7,60
ripostiglio	2,40	1	2,40
disimpegno	3,55	1	3,55
bagno	4,65	1	4,65
camera da letto 1	16,55	1	16,55
camera da letto 2	10,15	1	10,15
balcone/terrazzo	30,50	0,50	15,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			88,25

Destinazione	Superficie commerciale Mq.	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
ripostiglio	2,80	1.500,00	4.200,00
ingresso	6,20	1.500,00	9.300,00
soggiorno	19,10	1.500,00	28.650,00
cucina	7,60	1.500,00	11.400,00
ripostiglio	2,40	1.500,00	3.600,00
disimpegno	3,55	1.500,00	5.325,00
bagno	4,65	1.500,00	6.975,00
camera da letto 1	16,55	1.500,00	24.825,00
camera da letto 2	10,15	1.500,00	15.225,00
balcone/terrazzo	15,25	1.500,00	22.875,00
VALORE COMPLESSIVO	88,25	1.500,00	132.375,00

Il valore arrotondato del compendio immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a **€. 132.500,00**.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

Il calcolo del valore degli immobili è effettuato in base alle superfici commerciali come di seguito indicate:

Composizione del compendio immobiliare	Superficie lorda Mq.	Coefficiente	Superficie commerciale Mq.
cantina 1	30,50	0,20	6,10
ripostiglio/C.T.	10,70	0,20	2,14
cantina 2	24,70	0,20	4,94
corti esterne	29,00	0,08	2,32
soggiorno/pranzo	30,65	1	30,65
angolo cottura/disimpegno	4,05	1	4,05
bagno	7,15	1	7,15
camera da letto 1	24,55	1	24,55
disimpegno	6,25	1	6,25
camera da letto 2	16,20	1	16,20
ripostiglio	9,40	1	9,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			113,75

Destinazione	Superficie commerciale Mq.	Valore unitario €/Mq.	Valore complessivo €.
cantina 1	6,10	350,00	2.135,00
C.T./ripostiglio	2,14	350,00	749,00
cantina 2	4,94	350,00	1.729,00
corti esterne	2,32	350,00	812,00
soggiorno/pranzo	30,65	350,00	10.727,50
angolo cottura/disimpegno	4,05	350,00	1.417,50
bagno	7,15	350,00	2.502,50
camera da letto 1	24,55	350,00	8.592,50

disimpegno	6,25	350,00	2.187,50
camera da letto 2	16,20	350,00	5.670,00
ripostiglio	9,40	350,00	3.290,00
VALORE COMPLESSIVO	113,75	350,00	39.812,50

Il valore arrotondato del compendio immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a **€. 39.800,00**.

Riepilogo:

Immobili	Superficie commerciale Mq.	Valore arrotondato €.
Comune di Rimini	88,25	132.500,00
Comune di San Leo	113,75	39.800,00
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE		172.300,00

Il valore del compendio immobiliare, costituito dagli immobili ubicati nel Comune di Rimini e nel Comune di San Leo, nello stato di fatto in cui si trovano, è pari a **€. 172.300,00**.

3. CONSIDERAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO E DIFENSORI DI PARTE

Negli **ALLEGATI H1.- H.2. - H.3. e H.4.**, allegati al presente elaborato peritale, sono state raccolte e inserite le osservazioni, del C.T.P. e dei Difensori di Parte, alla bozza dell'elaborato peritale, che il sottoscritto C.T.U. aveva anticipato agli stessi con posta certificata in data 13.10.2023.

3.1. Considerazioni alle osservazioni del Consulente Tecnico di Parte Convenuta ()

Viste le osservazioni pervenute dal C.T.P.,

, **(ALLEGATO H.1.)** evidenzio le seguenti contro deduzioni:

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI RIMINI

"[...] • L'appartamento è posto al 3° piano e non viene neppure accennata la mancanza dell'ascensore, fattore questo che ne limita il valore; [...]"

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si precisa quanto segue:

- nel paragrafo delle caratteristiche descrittive dell'immobile non viene citata la presenza dell'ascensore, a differenza degli alti impianti, pertanto si ritiene palese che il fabbricato ne sia sprovvisto.

• *"[...] l'impianto elettrico viene dichiarato assente quando é presente*

seppur ancora quello dell'epoca della costruzione; [...]"

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si accoglie l'osservazione e la si riporta nella relazione al Paragrafo 2.3.3..

• *"[...] nella quasi totalità delle finiture vengono dichiarate sufficienti, è opportuno precisare che i pavimenti dei balconi e della terrazza laterale sono tutti ammalorati e fanno passare acqua nell'appartamento sottostante, le finestre in legno sono tutte corrose dalla salsedine e non sono mai state verniciate dopo la loro installazione (60 anni fa) così come le tapparelle sono tutte rotte e/o con problemi di scorrimento; [...]"*

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si precisa quanto segue:

- visto che nel corso del sopralluogo tale problematica non è stata segnalata, dal C.T.P. e/o dalla proprietà, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto rilevare quanto osservato dal C.T.P.;

- per le condizioni degli infissi e delle tapparelle (definite sufficienti e scarse si veda il Paragrafo 2.3.3.), così come di tutte le altre finiture dell'immobile, si è tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario dell'immobile.

• *"[...] quando si cita l'impianto termico si dichiara autonomo con fancoil, trattasi invece di due stufette statiche da installare a parete prive di qualsiasi ventilatore interno e gli stessi non servono l'intero appartamento ma solamente le due stanze in cui sono installati; [...]"*

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si accoglie l'osservazione e la si riporta nella relazione al Paragrafo 2.3.3..

• *"[...] per quanto riguarda il bagno ritengo che descriverlo sufficiente sia una esagerazione, basta osservare la fotografia n.12 dell'allegato F.01 per rendersi conto dello stato in cui si trova. [...]"*

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si precisa quanto segue:

- il sottoscritto C.T.U. conferma il giudizio espresso nella presente relazione.

- per le condizioni del bagno (definite sufficienti per pavimenti e rivestimenti si veda il Paragrafo 2.3.3.), si è tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario dell'immobile.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN LEO

"[...] • viene affermato che i parcheggi sono sufficienti quando proprio

non ci sono, lo stesso giorno del sopralluogo che nel borgo non vi era quasi nessuno, abbiamo parcheggiato in mezzo alla strada; [...]"

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si accoglie l'osservazione e la si riporta nella relazione al paragrafo 2.3.2..

- *"[...] viene dichiarata la presenza dell'autobus a 50 mt senza precisare che detta linea é solamente stagionale (invernale) con una corsa al giorno per entrambi i sensi di marcia il che fa si che nel periodo estivo non vi siano collegamenti con mezzi pubblici; [...]"*

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si accoglie l'osservazione facendo, comunque, presente che il C.T.U. è tenuto alla verifica della presenza dei mezzi pubblici ma non anche alla loro stagionalità.

- *"[...] nella descrizione delle caratteristiche costruttive la scala esterna viene considerata scarsa ma non viene precisato che è in fase di distacco dalla muratura esterna; [...]"*

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si accoglie l'osservazione facendo comunque presente che, nella documentazione fotografica, è più che evidente lo stato di conservazione dell'immobile.

- *"[...] per quanto riguarda le pareti interne viene detto che sono visibili diverse fessurazioni, più che fessurazione sono crepe dovute a cedimenti strutturali nell'unione dei corpi di fabbrica; [...]"*

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si accoglie l'osservazione facendo comunque presente che, nella documentazione fotografica, è più che evidente lo stato di conservazione dell'immobile.

- *"[...] da ultimo viene detto che vi è l'utenza del metano con contatore sulla strada quando la casa non è mai stata allacciata alla rete del gas. [...]"*

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si precisa quanto segue:

- all'interno dell'immobile (piano seminterrato) è presente una caldaia per cui, anche se l'utenza non è allacciata alla rete pubblica, la linea del metano è presente, come da allegata documentazione fotografica
(ALLEGATO F.2. - Immagini n. 7 e n. 23).

STIMA DEI VALORI

"[...] La stima è stata eseguita per raffronto con banche dati e listini, i valori in essi riportati si riferiscono normalmente ad un buono stato di conservazione/manutenzione, nel nostro caso lo stato di entrambi gli

immobili è alquanto scadente e nello stato attuale nessuno dei due è mettibile a reddito senza una manutenzione/ristrutturazione pesante. Altro fattore che nell'immobile di Rimini non si è tenuto conto della mancanza dell'ascensore, fattore che già per il terzo piano incide in modo evidente.

Da ultimo la disamina delle tendenze dei valori riferite ai vari listini non rispecchiano le tendenze che si riscontrano nella realtà, attualmente i valori sono in una fase di stasi con una tendenza al ribasso dovuta anche all'innalzamento dei tassi di interesse e la politica bancaria che limitano l'accesso al credito."

In merito a quanto espresso dal C.T.P. si precisa quanto segue:

- nell'attribuzione del valore unitario (€/Mq.), per l'immobile di Rimini, si è tenuto conto dell'assenza dell'ascensore, dello stato delle finiture e delle condizioni degli impianti (condizioni intrinseche dell'immobile);
- nell'attribuzione del valore unitario (€/Mq.) per l'immobile di San Leo si è tenuto conto dello stato finiture e delle condizioni degli impianti (condizioni intrinseche dell'immobile);

pertanto, il C.T.U. conferma i valori di stima espressi al precedente Paragrafo 2.6.2. facendo altresì presente che le fonti di informazione consultate comprendono, oltre agli osservatori del mercato immobiliare, anche gli annunci pubblicati dalle Agenzie di Intermediazione Immobiliare e che le quotazioni degli osservatori comprendono anche gli immobili che saranno oggetto di completa ristrutturazione (Paragrafi 2.6.2. e 2.6.2.1.).

3.2. Considerazioni alle osservazioni del Difensore di Parte Convenuta ()

Non sono pervenute osservazioni dal Difensore di Parte Convenuta, .

3.3. Considerazioni alle osservazioni del Difensore di Parte Attrice ()

Non sono pervenute osservazioni dal Difensore di Parte Convenuta, .

3.4. Considerazioni alle osservazioni del Difensore di Parte Convenuta ()

Non sono pervenute osservazioni dal Difensore di Parte Convenuta, .

4. CONCLUSIONI

4.1. - Conclusioni

In risposta ai quesiti posti dalla S.V.I., ritenendo di essere stato sufficientemente esaustivo nelle pagine precedenti e di avere evidenziato quanto basta nell'allegata documentazione gli elementi salienti utili ai fini della presente procedura, rassegno il presente elaborato peritale rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per ogni eventuale chiarimento in merito.

- Riccione, lì 09 novembre 2023.

Il C.T.U.

Geom. Rodolfo SCARPONI
