
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

DEPOSITO (2026-07-10-deposito relazione di stima)

Esecuzione Forzata
Gardant Liberty Servicing spa
contro
.....

N. Gen. Rep. **000038/25**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Massimo Vanucci

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 8
C.F. VNTRRT59H23H294D - P.Iva 01908800400

con studio in Rimini (Rimini) Via Vicinale dell'Ausa n. 16
telefono: 0541785815
cellulare: 3488753871
fax: 0541635553
mail: info@robertoventurini.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Massimo Vanucci
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Beni in San Giovanni In Marignano (Rimini) Via Mesoita 960
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di rustico parzialmente crollato con circostante terreno agricolo in abbandono, sito in San Giovanni in Marignano (Rimini), frazione Extraurbana, Via Mesoita 960.

L'edificio, catastalmente composto da due unità immobiliari, è eretto su due piani fuori terra, terra e primo, in parte crollato e in parte pericolante. Le dimensioni qui riferite sono pertanto indicative non essendo stato possibile procedere a un completo rilievo dell'immobile. Il piano terra ha una superficie lorda di circa 89 mq e consta di una camera con accesso dal vano scale e di altri due locali uno dei quali con copertura e primo solaio crollati e un secondo inaccessibile perché parzialmente crollato. Il fronte sul via Mesoita è costituito da un portico di circa 33 mq lordi. Al primo piano, di circa 74 mq lordi, si trovano wc, cucina e retro e soggiorno con solai non praticabili perché pericolanti; agli altri due locali sono in parte o in toto crollati. Non è presente il portico che le schede planimetriche catastali indicano sul retro. Adiacente al retro dell'edificio si trova un accessorio in muratura, non ispezionato in quanto pericolante e con solaio interno parzialmente crollato, della superficie lorda di circa 23 mq.

Le particelle 15 e 17 hanno una superficie catastale complessiva di 1.904 mq incluso il sedime dell'edificio che vi insiste.

Il terreno agricolo circostante ha una consistenza catastale complessiva di 8.844 metri quadrati; è incolto e in stato di abbandono; la presenza di una folta macchia composta in prevalenza da rovi e lianose impedisce l'accesso e lo svolgimento di qualsiasi ulteriore verifica. L'intero fondo è qualificato parte a bosco e parte ad arbusteto nella Carta Forestale Regionale.

Identificato in catasto:

- Fabbricati: foglio 8 mappale 15, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 97 mq, totale escluse aree scoperte 74 mq, vani 4, piano T-1, - rendita: € 223,11.
 - Fabbricati: foglio 8 mappale 17, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 117 mq, vani 6, piano T-1, - rendita: € 334,66.
 - Terreni: foglio 8 mappale 9, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.73.12, - reddito agrario: € 37,76, - reddito dominicale: € 32,10.
 - Terreni: foglio 8 mappale 10, qualità canneto, classe U, superficie catastale 0.09.39, - reddito agrario: € 2,91, - reddito dominicale: € 5,82.
 - Terreni: foglio 8 mappale 11 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.05.93, - reddito agrario: € 3,06, - reddito dominicale: € 3,83.
- Coerenze: l'intera consistenza delle particelle sopra indicate confina con Via Mesoita su due lati, corpo particelle 12, 13, 56, 69, 70 salvo diversi e come in fatto.
- Terreni: foglio 8 mappale 15, Ente urbano, superficie catastale 0.07.83.

- Terreni: foglio 8 mappale 17, Ente urbano, superficie catastale 0.11.21.

Riguardo all'edificio che insiste sulla particella 15, l'Attestato di Prestazione Energetica n. 05332-066277-2026 rilasciato il 10/07/2026 valido fino al 10/07/2036 colloca l'unità immobiliare in classe energetica G (allegato 8).

Riguardo all'edificio che insiste sulla particella 17, l'Attestato di Prestazione Energetica n. 05332-066282-2026 rilasciato il 10/07/2026 valido fino al 10/07/2036 colloca l'unità immobiliare in classe energetica G (allegato 9).

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico il sottoscritto attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: il debitore è di stato libero; estratto dell'atto di nascita è allegato al numero 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica, agricola, a traffico locale, con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole; i principali centri limitrofi sono Cattolica, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: parco del Conca; le attrazioni storiche presenti sono: monumenti di San Giovanni in Marignano.

3. STATO DI POSSESSO:

Disabitato, in abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Servitù di elettrodotto a firma di Prefetto in data 05/04/1995 rep 4128, trascritto a Rimini in data 11/05/1995 Art. 2661 - Servitù di elettrodotto trascritta a favore di Enel spa e contro e gravante la particella del Foglio 8 mappale 9, oltre numerosi altri soggetti e immobili.

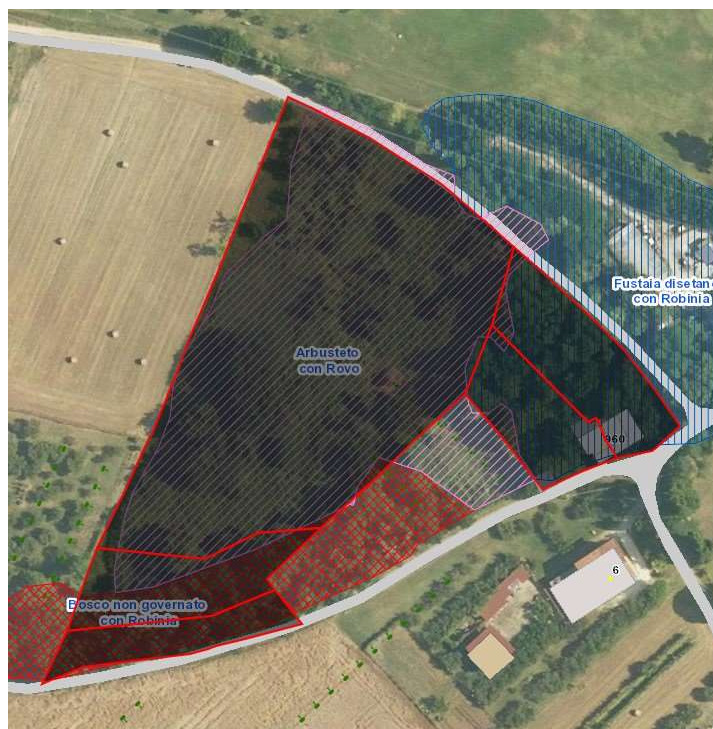
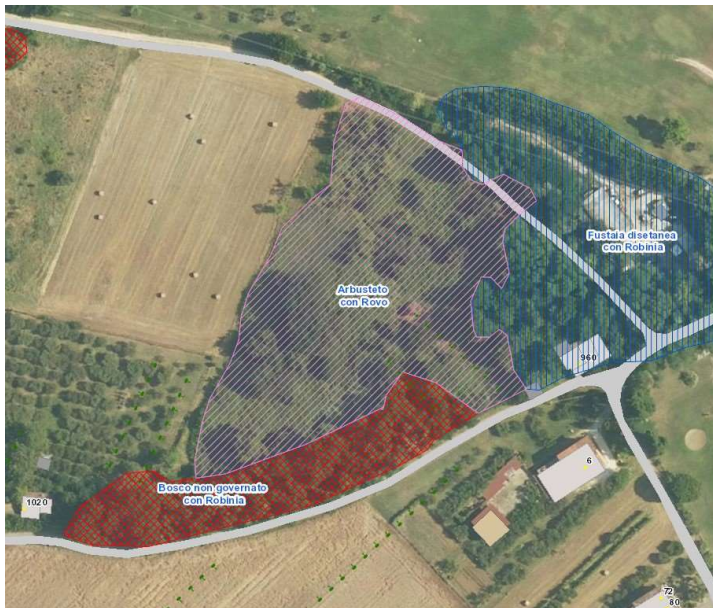
Servitù costituita in forza di Decreto del prefetto della provincia di Forlì-Cesena prot. 85/95/1.2 Rep. 4128 del 5/4/1995 registrato a Forlì in data 12/4/1995 con il quale viene imposta sui fondi sopra descritti, (tra i quali la particella 9 oggetto della presente procedura, ndr), la servitù inamovibile di elettrodotto per l'impianto e l'esercizio della linea elettrica a 380 kV Forlì-Fano a tutte le condizioni e patti di cui al titolo sopra indicato.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

La Carta Forestale dell'Emilia Romagna numero 29724 individua nel compendio oggetto di stima tre distinte formazioni soggette a vincolo forestale:

- particelle 15 e 17: prevalentemente fustaia disetanea con robinia, con specie prevalente Robinia pseudoacacia e seconda specie Morus alba, destinazione di uso del suolo: bosco.
- particella 9: prevalentemente arbusteto con rovo, con specie prevalente Rubus e seconda specie Robinia pseudoacacia, destinazione di uso del suolo: Area a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione;
- particelle 10 e 11 prevalentemente Bosco non governato con Robinia, con specie prevalente Robinia pseudoacacia e seconda specie Quercus pubescens, destinazione di uso del suolo: bosco.

Di seguito lo stralcio dalla carta forestale (fonte: <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/FORESTEHTML5/index.html>)



Nell'immagine a lato, stessa fonte, l'individuazione delle particelle pignorate sovrapposte alla carta forestale.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro** per la quota di **2/4**, a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 12/07/2018 ai nn. 2121/7018, iscritto a Rimini in data 13/07/2018 Rp 1643, Rg 906
importo ipoteca: € 70.801,84
importo capitale: € 35.400,92
domicilio ipotecario eletto in Modena, Via Emilia Ovest 698.
Grava le particelle 15 e 17.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Leviticus SPV srl contro a firma di Uff. Giud. UNEP C/O Tribunale di Rimini in data 10/03/2025 ai nn. 835, trascritto a Rimini in data 24/04/2025 ai nn. Rp 4404, Rg 6241.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 742,01 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca legale Rp 1643	70.801,84 €	€ 354,01	€ 94,00	€ 448,01
pignoramento Rp 4404			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 742,01

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 26/05/2026 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: a riscontro della Domanda di accesso agli atti - prot.n.13957/2025 - AA116/2025, il Comune di San Giovanni in Marignano ha comunicato che non sono stati riscontrati precedenti edilizi in archivio, trattandosi di edificio di vecchissima costruzione. All'attualità circa metà dell'edificio è crollata e circa metà è pericolante.

Il sottoscritto ha quindi sottoposto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Marignano l'esito del rilievo dei luoghi al fine di accertare l'effettiva possibilità di ricostruzione del portico non presente all'attualità. Ha inoltre acquisito e sottoposto all'esame dello stesso Ufficio le aerofotogrammetrie del 1955 e del 1969 (allegato 06) al fine di accertare lo stato legittimo ante 1967.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Massimo Vanucci
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

All'esito dell'analisi svolta il Comune di san Giovanni in Marignano ha comunicato "di non essere in grado di individuare chiaramente quello che può essere considerato lo stato legittimo degli immobili in trattazione. Nel momento in cui verrà presentata un'eventuale pratica edilizia (ordinaria e/o sanatoria), il professionista asseveratore dovrà eseguire tutte le verifiche richieste al fine di dimostrare, appunto, lo stato legittimo in considerazione di quanto stabilito dall'articolo 10 bis della LR 15/2013". La stima dell'immobile sarà pertanto effettuata sulla base della consistenza verificata in loco incluse le superfici dichiarate in Catasto e non rilevate perché crollate o non presenti.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

sub 15: ripostigli esterni parzialmente o interamente demoliti; diversa distribuzione degli ambienti interni, differenze nelle altezze interne.

sub 17: portico sul lato nord est inesistente; diversa distribuzione degli ambienti interni; differenze nelle altezze interne.

In entrambe le uu.ii. vi sono porzioni in toto o parzialmente crollate.

L'edificio è in parte in pietra e in parte in mattoni, esito di un ampliamento che risulta dal confronto con le mappe catastali sostituite.

Regolarizzabili mediante Tipo mappale per la perimetrazione e costituzione di due unità collabenti per un costo di 1.000,00 e due Docfa per € 700,00 per u.i. e quindi un totale 2.400,00 per onorari oltre spese per diritti catastali, iva e oneri di legge. L'eventuale esecuzione delle operazioni di variazione catastale sopra descritte è subordinata all'autorizzazione della S.V.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... per la quota indivisa di 1/2 di proprietà proprietario dal 04/04/2011 ad oggi in forza di cessione di diritti immobiliari in esecuzione di contratto preliminare a firma di notar Luciano Buonanno in data 04/04/2011 ai nn. 249931/19041, trascritto a Rimini in data 29/04/2011 Art. 3544. Copia dell'atto di acquisto è allegata al numero 5.

6.2 Precedenti proprietari:

..... e ciascuno per la quota di 1/2 limitatamente alle particelle 9, 10, 11, 14 (oggi mapp 15 parte), 16 (oggi mapp. 17 parte), 17 (oltre altre non oggetto della presente procedura), proprietari dal 1/08/1956 al 19/04/1991, da potere, per atto notar Adolfo Baldassarri dell'1/8/1956, trascritto a Forlì il 30/8/1956 Art. 5932. La data del termine della proprietà è riferita alla quota oggetto della presente procedura.

..... e ciascuno per la quota di 1/2 limitatamente alla particella 15 proprietari da 29/05/1987 al 19/04/1991 in forza di sentenza di usucapione pronunciata dal Pretore di Rimini in data 29/05/1987, trascritta a Rimini il 24/09/1987 art. 5120. La data del termine della proprietà è riferita alla quota oggetto della presente procedura.

....., ciascuno per la quota di 1/4 e complessivamente per la quota di 1/2 proprietario dal 19/04/1991 al 04/04/2011 in forza di donazione da, atto a firma di notar Luciano Buonanno in data 19/04/1991 ai nn. 112590/6739, trascritto a Rimini in data 20/06/1991 Art. 3592.

Quanto all'ulteriore quota di 1/2, non oggetto della presente procedura, la proprietà in capo a si è formata ante ventennio, come sopra riferito, fino alla morte avvenuta il 10/08/2007, venendo trasferita per successione ciascuno per la quota di 50/300 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro in data 27/09/2007 ai nn. 49/117/7, trascritto a Rimini in data 17/03/2009 Art. 2553, concernente le particelle oggetto della presente procedura oltre altre.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A riscontro della Domanda di accesso agli atti - prot.n.13957/2025 - AA116/2025 il Comune di San Giovanni in Marignano ha comunicato che non sono stati riscontrati precedenti edilizi in archivio, trattandosi di edificio di vecchissima costruzione.

Descrizione rustico parzialmente crollato con circostante terreno agricolo in abbandono di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di rustico parzialmente crollato con circostante terreno agricolo in abbandono; l'insieme, costituito da edifici e terreni, è perimetrato nella carta forestale parte come fustaia con robinia, parte come arbusteto con rovo, parte come bosco non governato con robinia, sito in San Giovanni in Marignano (Rimini), frazione Extraurbana, Via Mesoita 960.

Destinazione urbanistica:

Nel Certificato di destinazione Urbanistica (CDU allegato 7) n. 23/2026 del 12 giugno 2026 risulta che i terreni siti nel Comune di San Giovanni in Marignano, distinti a Catasto al foglio 8 particelle 9-10-11-15-17 sono zonizzati nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 19/10/2021 come segue:

Ava - Aree Di Valore Naturale ed Ambientale

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (ptcp, art. 5.4)

Sistema forestale boschivo (ptcp, art. 5.1)

Vincolo archeologico

Ristrutturazione edilizia (art 9.5)

Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (art 9.6)

Ciclopeditale

Rispetto stradale

Filari storici

Con le seguenti tutele e vincoli ambientali:

Aree di ricarica indiretta della falda - ari (art. 3.5 del ptcp)

Aree di ricarica della falda idrogeologicamente connesse all'alveo - ara (art. 3.3 del ptcp)

Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5.4 del ptcp)

Sistema forestale boschivo (art. 5.1 del ptcp) bacino imbrifero del fiume conca (art. 3.6)

Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche - coperture (art. 4.3 del ptcp)

Depositi alluvionali terrazzati del III ordine

Depositi alluvionali terrazzati del IV ordine

Aree di interesse storico archeologico (art. 5.5 del ptcp)

Strade storiche (art. 5.9 del ptcp)

Fascia di rispetto stradale

Fascia di rispetto degli elettrodotti AAT

In data 28/12/2015 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) nel quale l'area in oggetto è Identificata:

Sistema Rurale:

Aree di valore naturale e ambientale (ava 01)

Parco fluviale di interesse sovracomunale

Viabilità esistente: F2_extraurbana locale; Percorsi ciclabili esistenti e di previsione
Con Deliberazione n.13 del 18/12/2025, la Conferenza Istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino del Po, ha adottato il progetto di Variante del PAI Po.

Art. 9.5 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale. *A tale categoria normativa vengono assoggettate le unità immobiliari e fondiari con elementi di interesse tipologico-architettonico o storico-ambientale, al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizio meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti). Tali interventi sono volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, garantendo il mantenimento di caratteristiche tipologiche, morfologiche, decorative o materiche ancora riconoscibili nell'edificio. Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata. Nell'ambito degli interventi di RE con vincolo parziale sono ricomprese le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici, con il mantenimento degli elementi di pregio evidenziati nella scheda di indagine. Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di RUE e nella disciplina particolareggiata. Quando nell'unità minima*

d'intervento sono presenti fabbricati rustici e/o di servizio da ristrutturare, ovvero quando la dotazione di servizi e annessi residenziali è eccedente rispetto alle esigenze minime degli alloggi, è possibile recuperare ad usi residenziali e/o produttivi compatibili le superfici edificate a condizione che:

- *sia garantita una dotazione di almeno un posto macchina e di un locale di servizio o a ripostiglio per alloggio;*
- *siano demolite le superfetazioni;*
- *siano adottate soluzioni distributive e funzionali rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi. A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:*
- *il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;*
- *la relazione storico - critica;*
- *la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche generali: le due unità immobiliari, sub 15 e sub 17, costituiscono un unico corpo di fabbrica eretto su due piani, terra e primo, in parte crollato e in parte pericolante. Le dimensioni qui riferite sono pertanto indicative non essendo stato possibile procedere a un completo rilievo dell'immobile. Il piano terra ha una superficie lorda di circa 89 mq e consta di una camera con accesso dal vano scale e di altri due locali uno dei quali con copertura e primo solaio crollati e un secondo inaccessibile perché parzialmente crollato. Il fronte sul via Mesoita è costituito da un portico di circa 33 mq lordi. Al primo piano, di circa 74 mq lordi, si trovano wc, cucine e retro e soggiorno con solai non praticabili perché pericolanti; agli altri due locali sono in parte o in toto crollati. Non è presente il portico che le schede planimetriche catastali indicano sul retro del fabbricato. L'edificio è in parte in pietra e in parte in mattoni, esito di un ampliamento che risulta dal confronto con le mappe catastali sostituite e d'impianto ma che non è possibile datare. I due ripostigli, in parte realizzati con lamiera e materiali di risulta, situati nella corte esterna sono crollati in toto o in parte. Adiacente al retro dell'edificio si trova un accessorio in muratura, della superficie lorda di circa 23 mq, non ispezionato in quanto pericolante e con solaio interno parzialmente crollato, probabilmente in origine destinato a ricovero di animali e bassa corte. Sono presenti lastre in apparenza di eternit.

Le particelle 15 e 17 hanno una superficie catastale complessiva di 1.904 mq incluso il sedime degli edifici che vi insistono.

L'intera consistenza delle corti e del terreno agricolo circostante, composto dai mappali 9, 10 e 11, della consistenza catastale complessiva di 8.844 metri quadrati, è incolto e in stato di abbandono; la presenza di una folta macchia composta in prevalenza da rovi e lianose impedisce l'accesso e lo svolgimento di qualsiasi ulteriore verifica. Come più ampiamente descritto al precedente paragrafo 4.1.4, l'insieme, costituito da edifici e terreni, è perimetrato nella carta forestale parte come fustaia con robinia, parte come arbusteto con rovo, parte come bosco non governato con robinia. Sull'intera consistenza del compendio non è possibile escludere la presenza di materiali pericolosi, inquinanti, tossici o nocivi.

Il fabbricato dista circa 50 metri dal più vicino conduttore aereo della linea elettrica di alta tensione Forlì - Fano.

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

La tabella che segue riporta il calcolo superficie commerciale. Si avverte che le condizioni dell'immobile, in parte crollato e in parte di difficile accessibilità in quanto pericolante, non consentono l'esecuzione di misurazioni accurate e conseguentemente le dimensioni di seguito riportate sono da ritenersi indicative non essendo stato possibile procedere a un completo rilievo dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra	mq	89,72	1	89,72
portico	mq	32,7	0,5	16,35
accessorio PT	mq	23,2	0,5	11,6
primo piano	mq	74,37	1	74,37
portico sul retro	Sup. grafica	34,44	0,5	17,22
accessorio crollato	Sup. grafica	9,3	0,25	2,33
accessorio parzialmente crollato	Sup. grafica	22,57	0,25	5,64
scoperto fino a 145 mq	Sup. catastale	145	0,1	14,50
scoperto oltre 145 mq	Sup. catastale	1613	0,02	32,26
Totale				263,99
Terreno mapp. 9	Sup. catastale	7312	1	7312
Terreno mapp. 10	Sup. catastale	939	1	939
Terreno mapp. 11	Sup. catastale	539	1	539
Totale terreni				8844

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

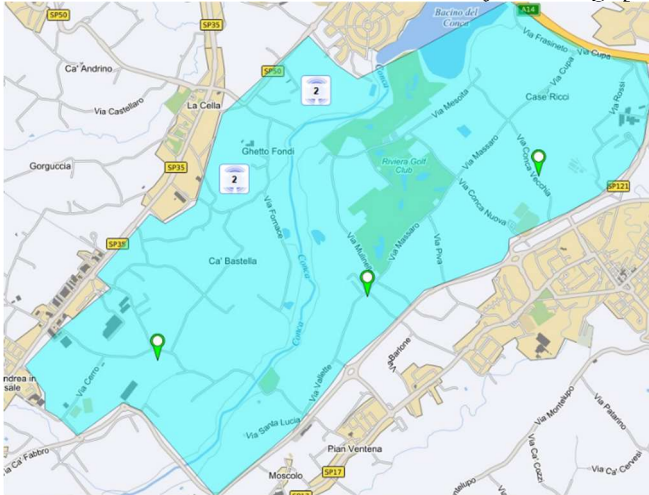
Analisi del segmento di mercato: l'immobile oggetto di stima è ubicato in San Giovanni in Marignano, zona Omi Extraurbana (Zona agricola lato Morciano di R., codice Omi R1).

Si tratta di immobile collabente a destinazione residenziale, allo stato impraticabile in quanto in parte crollato e in parte pericolante, soggetto a vincolo di fascia di rispetto stradale e a ristrutturazione edilizia con vincolo parziale, ulteriormente penalizzato dalla prossimità (circa 50 metri) da elettrodotto ad alta tensione. L'intero fondo, edificio e terreni, è ricompreso nella carta forestale parte a bosco e parte ad arbusteto e soggetto pertanto al relativo vincolo.

Tali elementi comportano una drastica riduzione della domanda potenziale, nella forma di mercato dell'oligopsonio.

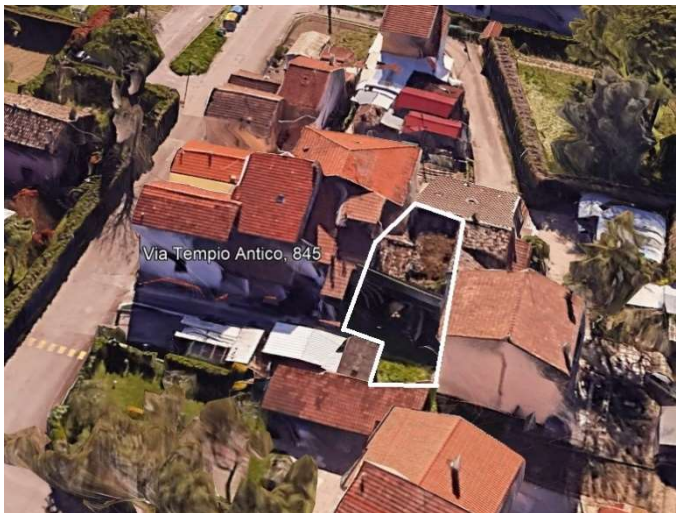
Il mercato immobiliare per la piazza di San Giovanni in Marignano è in fase di stagnazione, registrando su base annua (maggio 2025 – maggio 2026) quotazioni invariate (fonte: Immobiliare.it).

Criterio di stima: Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto riportate.



L'indagine effettuata presso l'Archivio dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate prendendo in esame la zona (a lato in colore azzurro) nella quale ricade l'immobile oggetto di stima nell'intero periodo esplorabile (gennaio 2020 – gennaio 2026, ultimo disponibile), ha portato ad individuare due contratti aventi per oggetto edifici collabenti (categoria catastale F/2).

Comparabile 1: San Giovanni in Marignano, Via Tempio Antico 845/D



Fabbricato collabente posto al civico 845/D, eretto su due piani, terra e primo, della consistenza di circa mq 27 ciascuno, con porzione di area in separato corpo, della superficie catastale di metri quadrati ventitré (mq. 23), censito in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Marignano, al foglio 13, particella 56 sub 1 graffata alla particella 57 sub 2, piani T-1, con frustolo di terreno

edificabile, della superficie catastale di metri quadrati 27, riferito in Catasto Terreni al foglio 13, particella 58. Detto edificio è stato compravenduto per atto notar Mariangela Di Taranto del 16/01/2020 rep. 18251/6905, trascritto a Rimini il 20/01/2020 Rp 433 per la somma di € 17.000,00.

Le caratteristiche del comparabile 1, identificato dal perimetro bianco nell'immagine sopra (Fonte Google Earth), sono riportate nella scheda che segue:

- ubicazione: San Giovanni in Marignano, Via Tempio antico 845D
- consistenza: fabbricato su due piani T mq 27 + P1 mq 27 + scoperto 50 mq (superficie commerciale 59 mq)
- posizione: in ghetto antica costruzione
- recupero: demolizione ricostruzione con rispetto caratteristiche del ghetto
- condizioni: collabente
- epoca: ante '67
- Zona Omi: suburbana
- Differenza zona extraurbana *subject* e zona urbana del comparabile: -3,45%.

Comparabile 2: Misano Adriatico, Via San Giovanni 18



Fabbricato da cielo a terra di remota costruzione e in pessimo stato di manutenzione (collabente), posto al civico 845/D, posto su due piani, terra e primo della consistenza di circa mq 109 quanto al PT e di mq 85 quanto al P1, con scoperto pertinenziale di circa 1.420 mq, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Misano

Adriatico al foglio 17, particella 92 sub 1 (oggi particella 1201). Detto edificio è stato compravenduto per atto notar Andrea Aquilina del 23/04/2021 rep. 7613/5134, trascritto a Rimini il 05/05/2021 Rp 4675 per la somma di € 155.000,00.

Le caratteristiche del comparabile 2, nell'immagine sopra (Fonte Google Earth), sono riportate nella scheda che segue:

- ubicazione: Misano Adriatico, Via San Giovanni 18
- consistenza: fabbricato su due piani PT mq 109 + P1 mq85 27 + scoperto 1421 mq (superficie commerciale 300 mq)
- posizione: edificio singolo
- recupero: demolizione e ricostruzione
- condizioni: collabente
- epoca: ante '67
- Zona Omi: suburbana
- Differenza zona extraurbana *subject* e zona urbana del comparabile: -53,45%.

Al fine di rendere i valori confrontabili, i prezzi di compravendita sono stati attualizzati sulla base degli indici Istat e dell'andamento del mercato edilizio.

L'indice di variazione del mercato edilizio è stato calcolato sulla base dei valori storici riferiti da Immobiliare.it; il calcolo è riportato nella tabella seguente

indici	€/mq immob.it	diff	diff%
mag-26	1.790,00 €		
gen-20	1.613,00 €	177,00 €	0,109733416
apr-21	1.651,00 €	139,00 €	0,084191399

Nella tabella che segue è riportato il calcolo dei prezzi di compravendita attualizzati

n° comp / data	prezzo	indice Istat	prezzo rivalutato	indice merc	prezzo rivalutato	mq	€/mq riv
n° 1 / gen 2020	17.000,00 €	1,212	20.604,00 €	1,109733416	22.864,95 €	59	387,54 €
n° 2 / apr 2021	155.000,00 €	1,20	186.000,00 €	1,084191399	201.659,60 €	300	672,20 €

Nell'immagine seguente (da Formaps) è riportata la posizione dei comparabili (etichette rosse) e dell'oggetto di stima, d'ora innanzi *subject*, (etichetta blu).



I valori di compravendita dei comparabili omogeneizzati temporalmente sono stati ragguagliati alle condizioni del *subject* mediante i seguenti coefficienti:

- Localizzazione (zona OMI): tabella di calcolo del coefficiente di localizzazione

oggetto	zona Omi	min	max	med	diff su media	diff%
subject	extraurbana	1250	1650	1450		
comp1	suburbana	1300	1700	1500	-50	-0,03448276
comp2	suburbana	1800	2650	2225	-775	-0,53448276

- Vincoli urbanistici: il *subject* è soggetto a vincolo urbanistico, il Comp1 è in ghetto, il Comp2 è libero.

- Condizioni: il *subject* è crollato al 50% circa, il Comp1 è in condizioni precarie, il Comp2 è in migliori condizioni di staticità.

- Condizioni ambientali (presenza di elettrodotto ad alta tensione): il *subject* si trova a breve distanza dall'elettrodotto.

- Classe dimensionale: il *subject* appartiene ad una classe dimensionale intermedia tra il Comp1, dimensioni <100mq, e il Comp2, dimensioni ≥ 300mq.

Il calcolo dei prezzi ragguagliati è esposto nella tabella che segue

n° comp	indirizzo	€ tot	mq	posizione (zona OMI)	vincoli	condizioni	ambiente (elettrodotto)	dimensioni	coeff totale	valore omogeneizzato	€/mq
1	S. Giovanni in M., Via Tempio Antico 845/D	22.864,95 €	59	0,9655	0,7	0,95	0,8	0,8	0,41092	9.395,59 €	159,25 €
2	Misano Adriatico Via San Giovanni 18	201.659,00 €	300	0,4655	0,65	0,85	0,8	1,1	0,22633	45.640,69 €	152,14 €

Svolti i calcoli, si ricava un prezzo medio ponderato di 153,30 €/mq e un prezzo medio aritmetico di e 155,00, donde un coefficiente di divergenza del 4,67 per cento che conferma la validità dei parametri adottati.

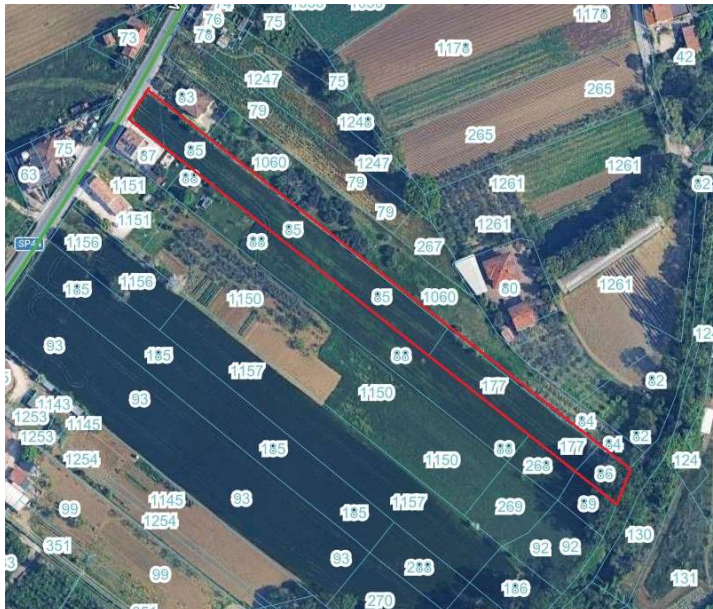
Quanto ai terreni, la ricerca effettuata presso l'archivio dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate non ha fornito risultati. L'indagine è stata quindi effettuata nel mercato delle offerte mediante ricerca sul portale Idealista ove sono stati individuati i seguenti comparabili:

comparabile 1: (immagine sotto da Situa, Provincia di Rimini, contorno rosso):



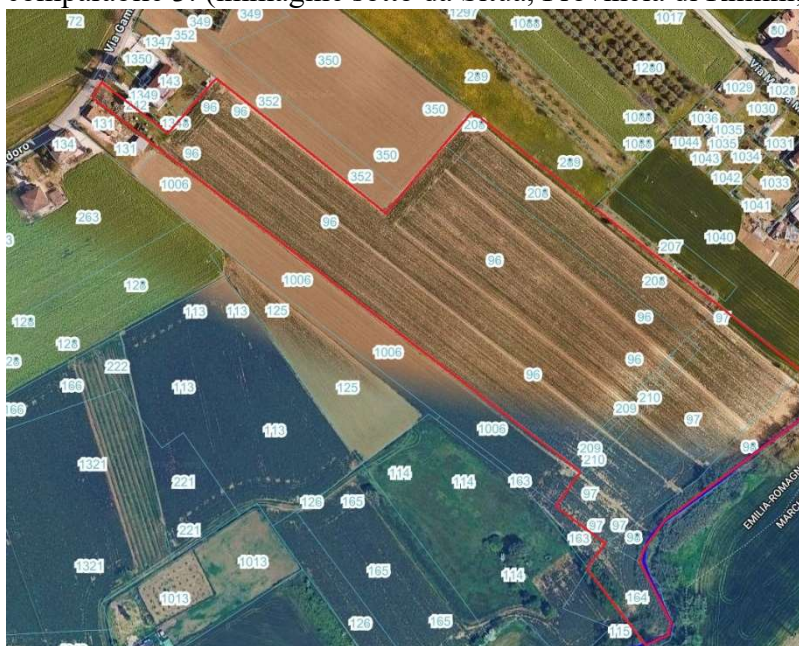
terreno agricolo in via Tempio Antico 711, della superficie totale di mq 9.543, identificato al Catasto Terreni al foglio 13 mapp 415, 75, 420, 422, 416 di totali mq 9543, offerto in vendita a 50.000,00 Euro.

comparabile 2: (immagine sotto da Situa, Provincia di Rimini, contorno rosso):



terreno agricolo in via Cinque Quattrini, della superficie totale di mq 4.817, identificato al Catasto Terreni al foglio 19 mapp 85, 177, 86, di totali mq 4.817, offerto in vendita a 29.000,00 Euro.

comparabile 3: (immagine sotto da Situa, Provincia di Rimini, contorno rosso):



terreno agricolo
in via
Gambadoro, della
superficie totale
di mq 41.648,
identificato al
Catasto Terreni al
foglio 17 mapp
96, 97, 98, 164,
208, 209, 210 di
totali mq 9543,
offerto in vendita
a € 145.000,00
Euro.

La tabella che segue riepiloga i dati dei comparabili

n° comp	ubicazione	prezzo offerta	mq	€/mq
1	Terreno Via Tempio Antico, 711	50.000,00 €	9543	5,24 €
2	Terreno Via Cinque Quattrini	29.000,00 €	4817	6,02 €
3	Terreno Via Gambadoro	145.000,00 €	41648	3,48 €

Il prezzo medio ponderato dei comparabili è pari a 4,00 Euro al metro quadrato.

Si considera che si tratta di prezzi di offerta (*asking price*), ordinariamente suscettibili di una riduzione del 10 per cento, tutti riferiti a coltivi in attività e in buone condizioni, diversamente dal *subject* che è in condizioni di pluriennale abbandono e qualificato parte a bosco e parte ad arbusteto, condizione che determina un ulteriore riduzione del 30 per cento rispetto al valore medio.

Il prezzo unitario omogeneizzato risulta dalla tabella che segue

€/mq med	a.p.	condizioni	coeff finale	prezzo omogen
4,00 €	0,9	0,70	0,63	2,52 €

Alla luce dell'indagine svolta, risultano per la stima i seguenti prezzi unitari: € 155,00 per l'edificio, € 2,50 per i terreni.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di San Giovanni in Marignano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Archivio valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, Omi, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Idealista.

8.3. Valutazione corpi

A. rustico parzialmente crollato con circostante terreno agricolo in abbandono

*Stima sintetica comparativa parametrica
(semplificata):*

Peso ponderale: 1

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode Avv. Massimo Vanucci
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie abitativa al PT	89,72	€ 155,00	€ 13.906,60
portico esistente	16,35	€ 155,00	€ 2.534,25
superficie abitativa al P1	11,6	€ 155,00	€ 1.798,00
accessorio al PT	74,37	€ 155,00	€ 11.527,35
portico sul retro	17,22	€ 155,00	€ 2.669,10
accessorio crollato	2,33	€ 155,00	€ 361,15
accessorio parzialmente crollato	5,64	€ 155,00	€ 874,20
scoperto fino a 197 mq	14,50	€ 155,00	€ 2.247,50
scoperto oltre 197 mq	32,26	€ 155,00	€ 5.000,30
Terreno mapp. 9	7312	€ 2,50	€ 18.280,00
Terreno mapp. 10	939	€ 2,50	€ 2.347,50
Terreno mapp. 11	593	€ 2,50	€ 1.482,50
			€ 63.028,45

- Valore corpo:	€ 63.028,45
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 63.028,45
- Valore complessivo diritto e quota di 1/2:	€ 31.514,23

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore diritto e quota
	rustico parzialmente crollato con A circostante terreno agricolo in abbandono		€ 63.028,45	€ 31.514,23

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% sul valore intero per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Valore netto dell'intero **€ 56.725,60**

Abbattimento forfettario del valore del 10% sul valore della quota di 1/2 per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Valore netto della quota di 1/2 **€ 28.362,80**

8.5. Giudizio di divisibilità

Le due unità immobiliari nelle quali è catastalmente suddiviso l'edificio sono di dimensione considerevolmente diverse in quanto la porzione identificata con mappale numero 15 è alquanto più piccola (circa un terzo) di quella identificata con il sub 17.

Le dimensioni del terreno agricolo composto dalle particelle 9, 10 e 11, in totale 8.844 mq, sono eccessivamente ridotte per una coltivazione professionale profittevole e non consentono un'autonoma conduzione a fini domestici se separate dall'edificio.

Ne consegue pertanto l'indivisibilità del compendio.

Relazione lotto 001 creata in data 09/07/2026
Codice documento: E118-25-000038-001

La presente relazione si compone di pagine 17 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione ipotecaria
4. estratto di nascita
5. copia atto di provenienza
6. ortofoto 1955 e 1969
7. CDU
8. Ape mapp. 15
9. Ape mapp. 17

Dr. agr. Roberto Venturini