

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**promossa da**

**contro**

**N. Gen. Rep. 137/2022**

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Custode giudiziario:** Avv. Nicola Montevecchi

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato**

Arch. Marco Pizzioli  
iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Rimini al n°247  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n°82 del 17/11/2014  
C.F.:PZZMRC60L16H294I - P.Iva:03371900402  
con studio in Rimini, Via Flaminia 183 f  
cellulare: +39 335425080  
email: archpizzioli@studiomem.it  
pec:marco.pizzioli@archiworldpec.it

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevecchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

**A- Beni in Casteldelci (Rn)**

**1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà di terreni boschivi e per usi agricoli (prevalentemente pascolo) siti nel comune di Casteldelci nelle vicinanze delle località Fragheto, Pianfera, Raggio Della Cenere. Le unità immobiliari risultano identificate al foglio 6 del catasto terreni come segue:

- Mappale 38, seminativo di classe 3, superficie pari a 15 are, 86 centiare (1586,00 mq), reddito dominicale pari a 2,05 euro, reddito agrario pari a 2,46 euro;
- Mappale 65, pascolo arborato di classe 2, superficie pari a 62 are e 73 centiare (6273,00 mq), reddito dominicale pari a euro 1,30 e reddito agrario pari a 1,62 euro;
- Mappale 127, parzialmente bosco misto di classe 2 e parzialmente pascolo di classe 1 rispettivamente con superficie di 20 are e 14 centiare (2014,00 mq) con reddito dominicale 0,94 euro e reddito agrario pari a 0,15 euro e con superficie di 7 are e 50 centiare (750,00 mq), reddito dominicale pari a 0,15 euro e reddito agrario pari a 0,12 euro;
- Mappale 136, seminativo di classe 4, superficie pari a 66 are e 44 centiare (6644,00 mq), reddito dominicale pari a 5,83 euro, reddito agrario pari a 8,58 euro;
- Mappale 137, bosco misto di classe 2, superficie pari ad un ettaro, 47 are e 48 centiare (14748,00 mq), reddito dominicale pari a 6,86 euro, reddito agrario pari a 1,52 euro;
- Mappale 170, prato di classe 2, superficie pari a 15 are (1500,00 mq), reddito dominicale pari a 0,46 euro e reddito agrario pari a 0,53 euro;
- Mappale 171, prato di classe 2, superficie pari ad un ettaro, 14 are e 78 centiare (11478,00 mq), reddito dominicale pari a 3,56 euro, reddito agrario pari a 2,37 euro;
- Mappale 173, prato di classe 2, superficie pari a 36 are e 40 centiare (3640,00 mq), reddito dominicale pari a 1,13 euro e reddito agrario pari a 0,75 euro;
- Mappale 174, bosco misto di classe 2, superficie pari a 35 are e 38 centiare (3538,00 mq). reddito dominicale pari a 1,64 euro, reddito agrario pari a 0.37 euro;
- Mappale 195, prato di classe 2, superficie pari a 12 are e 55 centiare (1255,00 mq), reddito dominicale pari a 0,39 euro, reddito agrario pari a 0,26 euro;
- Mappale 201, bosco ceduo di classe 3, superficie pari ad un ettaro, 81 are e 48 centiare (8148,00 mq), reddito dominicale 6,56 euro, reddito agrario 1,87 euro;
- Mappale 213, parzialmente seminativo di classe 4 e parzialmente bosco misto di classe 2 rispettivamente con superficie di 3 centiare (3,00 mq) con reddito dominicale 0,01 euro e reddito agrario di 0,01 euro e con superficie di 39 are e 28 centiare (3928,00 mq) e reddito dominicale 1,83 euro e reddito agrario 0,41 euro;

Le sopracitate unità immobiliari risultano intestate a:

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con l'estratto di mappa e le visure catastali (In allegato 2).

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevecchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

### **Regime patrimoniale dei debitori:**

Il debitore xxxxxxxxxxxx risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 07/06/2003 (atto iscritto nei registri di matrimonio del comune di xxxxxxxxxxxx).

Il debitore xxxxxxxxxxxx risulta coniugato in regime di separazione dei beni dal 22/09/2001 (atto iscritto nei registri di matrimonio del comune di xxxxxxxxxxxx).

### **2.DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:	Agricola, boschiva;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio a circa 30 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole/boschive;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria di Rimini (55 km), autostrada (50 Km), aeroporto (60 Km);

### **3.STATO DI POSSESSO**

A seguito di verifica sui beni oggetto del presente elaborato peritale risulta registrato contratto di affitto (tipologia: affitto fondo rustico) n°3560, serie 3T, stipulato il 08/08/2014 registrato in data 02/09/2014 (codice identificativo TGP14T003560000TEE) in corso di validità (durata dal 23/06/2014 al 22/06/2026) riguardante anche altri beni non oggetto del presente elaborato peritale (per totali 240.000,00 mq arrotondati) e con canone pari a 10000,00 euro/annui TOTALI, opponibile alla procedura.

Il citato contratto, che viene allegato in allegato 7, è stato fornito dal Custode mentre da ricerca telematica presso l'agenzia delle entrate di Forlì non risultano in essere contratti che riguardino i beni oggetto di perizia.

### **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: Nessuna.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevecchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

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

- ISCRIZIONE del 18/07/2014 - Registro Particolare 461 Registro Generale 3004, repertorio 31316/7173 del 23/06/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx (in qualità di terzo datore di ipoteca) e xxxxxxxxxxxx (in qualità di terzo datore di ipoteca) così come identificati al precedente paragrafo 1.

Importo capitale: 1.500.000,00

Importo ipoteca: 2.700.000,00

### 4.2.1. Pignoramenti

- TRASCRIZIONE del 16/09/2022 - Registro Particolare 4182 Registro Generale 5556, repertorio 2883/2022 del 18/08/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxx così come identificati al precedente paragrafo 1.

4.2.2 - Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.3 - Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 8229,00 di cui € 7829,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre i.v.a e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	1.500.000,00	7.500,00	€ 35,00	€ 7.535,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 7.829,00</b>
Onorari	n° formalità	2	200,00	€ 400,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 8.229,00</b>

Si precisa che l'importo di cui sopra sarà quantificato con precisione dall'agenzia delle entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi delle formalità sopra riferite sono aggiornate alla data 21/01/2023 (in allegato n°3 unitamente alle note di trascrizione).

## 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente al terreno oggetto della presente perizia non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie, ne insistono su di esso manufatti. Pertanto non è necessaria l'esecuzione della verifica di conformità edilizia

### 4.3.2. Conformità catastale:

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevecchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

I confini non risultano, ovviamente, materializzati pertanto non è possibile formulare un giudizio in merito alla conformità catastale dell'immobile (da verificarsi eventualmente mediante confronto tra stato dei luoghi e estratti di mappa catastali).

Si segnala che l'ufficio provinciale territorio ha apposto riserva 3 sui beni distinti ai mappali 38-65-201 per "errate generalità in atto"

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Considerato il posizionamento dei terreni situati in parte all'interno della "macchia boschiva", la definizione precisa dei beni relativa risulta complessa. Si consiglia di approfondire tale tematica con tecnico competente (geometra, topografo, ecc.), prima dell'eventuale formulazione dell'offerta finalizzata ad acquisire i beni.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'attuale proprietà precisata nel soprastante paragrafo 1 ha acquistato i beni per effetto di atto del 23/06/2014, repertorio 31315/7172, registro generale 3003 e registro particolare 2269 dalla società  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E ABITABILITÀ**

Non risultano depositate presso i competenti uffici comunali pratiche edilizie relativamente ai terreni oggetto del presente elaborato peritale.

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevocchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

**B - Descrizione delle unità immobiliari di cui alla precedente sezione A**

Piena proprietà di terreni boschivi e per usi agricoli (prevalentemente pascolo) siti nel comune di Casteldelci nelle vicinanze delle località Fragheto, Pianfera, Raggio della Cenere. Le unità immobiliari risultano identificate al catasto terreni al foglio 6 mappali 38-65-127-136-137-170-171-173-174-195-201-213.

**Destinazione urbanistica**

Per il “Programma di fabbricazione”, ossia lo strumento urbanistico in vigore nel comune di Casteldelci, la destinazione urbanistica è la zona Agricola (cd. “Zona E”). Relativamente alle prescrizioni di tipo edilizio si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (in allegato cinque). Si rammenta inoltre che le prescrizioni di tipo vincolistico (che, per brevità non vengono riportate nel presente elaborato peritale) anch’essi inevitabilmente incidenti sull’attività edilizia, sono contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) la cui consultazione (preventiva) viene consigliata ai potenziali aggiudicatari dei beni in oggetto (anche a seconda delle necessità) con particolare riferimento alle Tavole D per quanto riguarda i “rischi ambientali” alle tavole B e C per quanto riguarda l’aspetto di tutela paesaggistica (si segnala che Casteldelci ricade nelle “zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” disciplinate dall’articolo 5.3 del suddetto PTCP).

Di seguito le superfici catastali in base alle quali verrà determinato, nel successivo paragrafo 8.3, il valore del presente lotto:

<b>Mappale</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie Totale (mq)</b>
38	Seminativo	Sup. catastale	1586,00
65	Pascolo - arborato	Sup. catastale	6273,00
127 (AA)	Bosco misto	Sup. catastale	2014,00
127 (AB)	Pascolo	Sup. catastale	750,00
136	Seminativo	Sup. catastale	6644,00
137	Bosco misto	Sup. catastale	14748,00
170	Prato	Sup. catastale	1500,00
171	Prato	Sup. catastale	11478,00

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevecchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

173	Prato	Sup. catastale	3640,00
174	Bosco misto	Sup. catastale	3538,00
195	Prato	Sup. catastale	1255,00
201	Bosco ceduo	Sup. catastale	18148,00
213 (AA)	Seminativo	Sup. catastale	3,00
213 (AB)	Bosco misto	Sup. catastale	3928,00

**TOTALI** **75505,00**

Si consultino anche le ortofoto con individuate sopra di esse le particelle oggetto del presente elaborato peritale, oltre alle foto frontali scattate dal colle frontistante le particelle.

## 8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 - Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è fatto opportuno riferimento ai valori agricoli medi in Regione Emilia Romagna in relazione alla regione agraria 4.

In tale regione agraria vengono riportati i seguenti valori medi all'ettaro relativamente ai terreni utilizzati con i tipi di coltura dei terreni oggetto del presente elaborato peritale ossia seminativo, bosco, pascolo e prato sono i seguenti

- Pascolo – 3500,00 euro/ha (euro 0,35/mq);
- Bosco – 5000,00 euro/ha (euro 0,50/mq);
- Seminativo – 6000,00 euro/ha (euro 0,60/mq);
- Prato – 3500,00 euro/ha (euro 0,35/mq);

A seguito di indagine di mercato è possibile affermare che tali valori sono da ritenersi sottostimati e, tenendo conto delle caratteristiche dei terreni oggetto del presente elaborato peritale, si sono pertanto determinati i seguenti valori al metro quadro da applicare ai beni oggetto di stima (in base al tipo di coltura di riferimento), così come meglio precisato nel successivo paragrafo 8.3:

- Pascolo – euro 3,50/mq;
- Bosco – euro 3,00/mq;
- Seminativo – euro 3,00/mq;
- Prato – euro 2,50/mq;

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevecchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## 8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Valori Agricoli regione Emilia Romagna (VAM).

## 8.3 - Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Mappale	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro/mq)	valore complessivo (euro)
Mappale 38	1.586,00	€ 3,00	€ 4.758,00
Mappale 65	6.273,00	€ 3,50	€ 21.955,50
Mappale 127 (AA)	2.014,00	€ 3,00	€ 6.042,00
Mappale 127 (AB)	750,00	€ 3,50	€ 2.625,00
Mappale 136	6.644,00	€ 3,00	€ 19.932,00
Mappale 137	14.748,00	€ 3,00	€ 44.244,00
Mappale 170	1.500,00	€ 3,50	€ 5.250,00
Mappale 171	11.478,00	€ 3,50	€ 40.173,00
Mappale 173	3.640,00	€ 3,50	€ 12.740,00
Mappale 174	3.538,00	€ 3,00	€ 10.614,00
Mappale 195	1.255,00	€ 3,50	€ 4.392,50
Mappale 201	18.148,00	€ 3,00	€ 54.444,00
Mappale 213 (AA)	3,00	€ 3,00	€ 9,00
Mappale 213 (AB)	3.928,00	€ 3,00	€ 11.784,00
<b>Totale</b>			<b>€ 238.963,00</b>

## 8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% 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;

€ 215.066,70

## 8.5 – Detrazioni

Detrazione del 15 % per contratto d'affitto in corso di validità (scadenza 2026)

€ 182.806,69

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevecchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli

## 8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 182.800,00**

**Giudizio di divisibilità:** a parere dello scrivente il compendio immobiliare risulta divisibile in quanto è possibile alienare separatamente (o, eventualmente, raggruppandoli in lotti) i terreni oggetto di perizia.

Relazione creata in data 02/05/2023  
Codice documento: E118-2022-000137

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

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: visure catastali, estratto di mappa;
3. Documentazione ipotecaria;
4. Documentazione anagrafica;
5. Certificato di destinazione urbanistica;
6. Titolo di provenienza;
7. Copia contratto affitto;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

**Giudice:** Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
**Curatore/Custode:** Dott. Nicola Montevecchi  
**Perito:** Arch. Marco Pizzioli