

ASTE GIUDIZIARIE® **Esecuzione Forzata**

promossa da:

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **00050/2020**

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa **Maria Carla Corvetta**  
Custode Giudiziario **Notaio Giannantonio Pennino**

ASTE GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini*  
*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Bilancioni n. 16*  
*email: emtambur@tin.it*  
*PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Ing. Emanuel Tamburini, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n.° 878/A, nominato esperto stimatore dal G.E. del Tribunale di Rimini in data 28/07/2021 per l'Esecuzione Immobiliare RGE 50/2020, dopo aver depositato la perizia di stima in data 14/02/2022, è venuto a conoscenza della presenza di titoli urbanistici e segnatamente di essersi accorto che è risultata presente agli atti una Licenza edilizia n.743/74 del 24/04/1975, con relativo impegno a favore del Comune di Rimini, che in parte interessa il fabbricato in oggetto, i quali non sono citati in perizia di stima, né nell'atto di provenienza del compendio pignorato.

Il sottoscritto, preso atto di quanto sopra, aggiorna la perizia depositata telematicamente in data 14/02/2022 con il presente elaborato, che sostituisce in tutto la precedente relazione.

**Beni in Rimini (RN) Via Villanova 5 fraz. Santa Giustina  
Lotto 001 (unico)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di vecchio fabbricato colonico edificato su appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Rimini, frazione Santa Giustina, via Villanova 5.

Fabbricato, da cielo a terra, di due piani fuori terra, con circostante corte pertinenziale; composto da appartamento al piano primo e locali ad uso deposito e servizi al piano terra. L'appartamento (sub 5) è formato da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, due ripostigli oltre ad un terrazzo a due ripostigli ed uno sgombero con ingresso tramite portico al piano terra e scala di accesso interna che collega il portico con il piano primo. Il piano terra (sub 2) è composto da diversi vani a deposito, cantina e ricovero animali per funzioni produttive connesse alle attività agricole oltre ad un bagno. Inoltre sulla corte di pertinenza sono presenti diversi manufatti precari, serre e tettoie legate all'attività agricola.

Identificato al catasto del Comune di Rimini (dopo che, in seguito al verbale del 27/09/2022, si è provveduto ad effettuare variazione catastale):

- Fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nato a Poggio Berni il 28/04/1952 proprietà per 1/1, foglio 43 particella 600, sub 2 categoria D/10, z.c. 3, posto al piano T rendita: € 908,00.
- Fabbricati: intestato \*\*\*\*\* proprietà per 1/1, foglio 43 particella 600, sub 4 categoria C/2, classe 3, z.c. 3, consistenza 93 mq, superficie catastale 93 mq, posto al piano T rendita: € 196,92. (classamento e rendita proposti D.M. 701/94).
- Fabbricati: intestato a \*\*\*\*\* nato a Poggio Berni il 28/04/1952 proprietà per 1/1, foglio 43 particella 600, sub 5 categoria A/3, classe 4, z.c. 3, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 210 mq (totale escluse aree scoperte 162 mq), posto al piano T-1 rendita: € 412,91 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94) annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. RN0105061 del 14/09/2012.  
Confini della particella 600: part. 723-32 via Villanova salvo altri
- Fabbricati: intestato \*\*\*\*\* proprietà per 1/1, foglio 43 particella 723, categoria C/2, classe 3, z.c. 3, consistenza 380 mq, superficie catastale 505 mq, posto al piano T rendita: € 804,64. (classamento e rendita proposti D.M. 701/94).  
Confini della particella 723: part. 600-724-151-32 via Villanova salvo altri.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di due appezzamenti di terreno agricolo a formare un unico lotto, siti in comune di Rimini, frazione Santa Giustina, via Villanova 5, adiacenti alla particella del fabbricato di cui al punto A.

Sviluppano una superficie lorda catastale complessiva di circa 12.302,00 mq.

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto.

Identificato in catasto del Comune di Rimini:

- Terreni: intestato a \*\*\*\*\* , foglio 43 mappale 724, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4.596 mq, reddito agrario: euro 34,42 reddito dominicale: euro 37,98.  
Confini: part. 65-151-723 via Villanova salvo altri.
- Terreni: intestato a \*\*\*\*\* nato a Poggio Berni il 28/04/1952, foglio 43 mappale 151, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 5.409 mq, Deduz. AL CL7, reddito agrario: euro 40,51 reddito dominicale: euro 42,97.  
Confini: part. 16-32-65-710-716-724-723 salvo altri.

L'accesso ai terreni avviene attraverso la corte pertinenziale dell'immobile al punto A.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, estratto di mappa, e le planimetria catastali (allegato 2).
- visura aggiornata al 19/01/2022 presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini ed il titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile di Forlì (allegato 3)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Giannantonio Pennino  
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

3/10

- precedenti edilizi (allegato 4).

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:** il debitore risulta coniugato in Rimini in data 08/10/1978 in regime di comunione dei beni (estratti dell'atto di nascita e di matrimonio sono allegati al numero 5).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Caratteristiche zona: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: Sono presenti alcuni servizi pubblici e privati (attività commerciali, direzionali ed artigianato di servizio) nell'agglomerato di Santa Giustina.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole, i principali centri limitrofi sono costituiti in prima battuta dalle altre frazioni cittadine ed in secondo luogo dal centro cittadino.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal debitore senza titolo.

## 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:*

Impegno a favore del Comune di Rimini a firma del notaio Alberto Ricci di Rimini del 22/04/1975 rep. 144.584 registrato a Rimini il 23/04/1975 al n. 9712 mod.II. Tale impegno era indicato come vincolo nella Licenza Edilizia 743/74, rilasciata in data 24/04/1975 prot. 1518/74 ed in particolare prevedeva, oltre ad altro, di mantenere in perpetuo la destinazione del fabbricato colonico esistente (immobile oggetto di perizia) al servizio dell'agricoltura (ricovero attrezzi, cantina, granaio, etc.) come specificato nell'elaborato inerente lo stato di fatto, senza mai destinare detto fabbricato ad uso civile abitazione. Si veda l'allegato 3.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di \*\*\*\*\* con domicilio ipotecario eletto in Rimini via Garibaldi 147, contro \*\*\*\*\* in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento e \*\*\*\*\* in qualità di debitore non datore di ipoteca, con atto iscritto a Rimini in data **23/05/2013** reg. part. **1129** reg. gen. 7270.

importo ipoteca: € 220.000,00  
importo capitale: € 110.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento con atto trascritto a Rimini in data **22/05/2020** reg. part. **3459** reg. gen. 5166.

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 € 329,00, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione, dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,50% Val. Ipoteca	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 220 000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 329,00

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 19/01/2022 è allegato al numero 3.

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non conforme**

Il fabbricato rurale principale, dalla struttura e dagli atti esaminati, in particolare dalla sua esistenza nella voltura catastale del 30/05/1941 n.131, risulta essere di antica costruzione antecedente la seconda guerra mondiale. Non esistono quindi planimetrie o elaborati grafici dell'epoca da confrontare con lo stato di fatto.

In data 24/04/1975 prot.1518/74 è stata rilasciata la **Licenza Edilizia prog. n. 743/74**, per "costruzione di fabbricato colonico". Tale licenza vincolava la costruzione di un nuovo fabbricato colonico (non oggetto di pignoramento), all'impegno di mantenere in perpetuo la destinazione del fabbricato colonico esistente (immobile oggetto di perizia) al servizio dell'agricoltura (ricovero attrezzi, cantina, granaio, etc.) come specificato nell'elaborato grafico allegato, senza mai destinare detto fabbricato ad uso civile abitazione. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto non si ha certezza dell'avvenuta trasformazione del fabbricato oggetto di pignoramento e quindi si prospettano due casistiche:

- 1- nel caso del non adempimento dell'impegno previsto (trasformazione del fabbricato oggetto di pignoramento in pro servizio agricolo) la licenza n.743/74 non ha valore e si ritiene abusivo il fabbricato oggetto di nuova costruzione. La destinazione legittima del fabbricato oggetto di pignoramento è quella antecedente alla Licenza 743/74 e quindi di fabbricato colonico;
- 2- nel caso si ritenga che il fabbricato oggetto di pignoramento sia stato trasformato in servizio agricolo per come previsto nella Licenza 743/74 e successivamente ritrasformato in fabbricato rurale, la destinazione attuale è sanabile solamente nel caso di proprietà di imprenditore agricolo professionale e nel rispetto delle condizioni dettate dal RUE vigente.

Non risultano agli atti (archivio Comune di Rimini, Catasto) documenti che dimostrino la trasformazione del fabbricato oggetto di pignoramento in pro servizio agricolo.

In data 13/09/2012 è stato depositato al catasto di Rimini tipo mappale prot. n. RN0104428 in cui è stata leggermente modificata la sagoma del fabbricato rispetto alla sagome delle vecchie mappe catastali di impianto.

Non è possibile valutare con certezza dal sottoscritto se tali modifiche sono state fatte per correzione sulle mappe della vecchia sagoma del fabbricato, già esistente con le dimensioni e forme attuali, oppure se sono state fatte modifiche senza titolo edilizio.

Successivamente in data 17/09/2012 pratica RN0105083 è stata presentata costituzione di fabbricato al catasto urbano del Comune di Rimini, con la relativa planimetria catastale, con dichiarazione di sussistenza dei requisiti di ruralità prot. n. RN0105061 del 14/09/2012.



L'eventuale perdita del requisito di ruralità successivamente al 29-03-2011, è ammissibile il cambio d'uso senza opere da residenza rurale F1 a residenza "civile" A1, previa presentazione della comunicazione di cui all'art. 7, comma 1, lettera p) della L.R. 15/2013 s.m.i. ed è esente dal contributo di costruzione e dal reperimento delle dotazioni territoriali. Qualora tale trasformazione sia avvenuta in assenza della presentazione della suddetta comunicazione, la stessa sarà soggetta alla sanzione di cui all'art. 16bis, comma 3, lettera b) della L.R. 23/2004 s.m.i.

La perdita del requisito di ruralità è limitata ai fabbricati o alle porzioni degli stessi con esclusivo uso abitativo rurale F1 e non ricomprende gli eventuali locali ad uso servizi agricoli, la cui sussistenza deve essere verificata rispetto all'originaria configurazione del fabbricato o delle sue successive legittime trasformazioni.

Durante il sopralluogo effettuato in data 23/01/2022 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in data 17/09/2012 pratica RN0105083:

- al piano primo del fabbricato principale, il terrazzo è stato coperto con una struttura in acciaio e copertura in pannelli ondulati;
- sulle particelle 600 e 723 sono presenti diversi manufatti, tettoie e serre, alcuni con copertura in eternit, oltre al fabbricato principale in muratura, utilizzati sia per l'attività agricola che non.

Queste difformità non sono sanabili urbanisticamente e andrà quindi ripristinato lo stato dei luoghi. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stimabile in circa € **10.000,00**.

**N.B.: I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione/ripristino. La quantificazione della spesa nonché della sanzione, nonché la fattibilità della sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da suo tecnico di fiducia.**

#### 4.3.2. Conformità catastale: **conforme**

In seguito al verbale del 27/09/2022, si è provveduto ad effettuare variazione catastale, in seguito alla quale le planimetrie catastali rappresentano l'attuale composizione e consistenza dell'immobile.

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.

**N.B.:**

**Si evidenzia che è presente sulla mappa catastale la rappresentazione di una strada interpodereale sulle particelle 723 e 151, che sul posto non è più esistente. Si precisa che la consistenza ed i confini non sono stati oggetto di verifica.**

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

Spese ordinarie annue condominiali:	<b>non pertinente</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>non pertinente</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>non pertinente</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

\*\*\*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Ricci di Rimini del 23/02/1985 rep. 166.053 fascicolo 19.653, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Rimini in data 18/03/1985 reg. part. 1574 reg. gen. 2073.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato rurale principale, dalla struttura e dagli atti esaminati, in particolare dalla sua esistenza nella voltura catastale del 30/05/1941 n.131, risulta essere di antica costruzione antecedente la seconda guerra mondiale.

**Licenza Edilizia prog. n. 743/74 del 24/04/1975 prot.1518/74, per "costruzione di fabbricato colonico", intestata a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.** Tale licenza vincolava la costruzione di un nuovo fabbricato colonico all'impegno di mantenere in perpetuo la destinazione del fabbricato colonico esistente (immobile oggetto di perizia) al servizio dell'agricoltura (ricovero attrezzi, cantina, granaio, etc.) come specificato nell'elaborato inerente lo stato di fatto, senza mai destinare detto fabbricato ad uso civile abitazione.

**Descrizione Fabbricato rurale di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di vecchio fabbricato colonico edificato su appezzamento di terreno agricolo sito in comune di Rimini, frazione Santa Giustina, via Villanova 5.

Fabbricato, da cielo a terra, di due piani fuori terra, con circostante corte pertinenziale; composto da un appartamento al piano primo e locali ad uso deposito e servizi al piano terra. L'appartamento (sub 5) è formato da soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, due ripostigli oltre ad un terrazzo a due ripostigli ed uno sgombero con ingresso tramite portico al piano terra e scala di accesso interna che collega il portico con il piano primo. Il piano terra (sub 2) è composto da diversi vani a deposito, cantina e ricovero animali per funzioni produttive connesse alle attività agricole oltre ad un bagno. Inoltre sulla corte di pertinenza sono presenti diversi manufatti precari, serre e tettoie legate all'attività agricola.

L'edificio è stato edificato prima del 1941.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico RUE approvato: in forza di delibera del consiglio comunale n. 16 del 15/03/2016 l'immobile è identificato nell'ambito urbano AAP - Ambiti agricoli periurbani (art. 76).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa piano primo	Sup. reale lorda	158,60	1,00	158,60
Sgombero piano primo	Sup. reale lorda	25,16	0,50	12,58
Terrazza piano primo	Sup. reale lorda	70,79	0,25	17,69
Portico e superficie scala piano terra	Sup. reale lorda	54,24	0,25	13,56
Sup. produttiva connessa alle attività agricole al PT	Sup. reale lorda	228,06	0,50	114,03
corte pertinenziale mapp. 600	Sup. catastale	1052,70	0,05	52,63
<b>Sup. reale lorda/catastale</b>				<b>369,09</b>

**N.B.: Per la valutazione della consistenza non sono state considerate le superfici dei manufatti abusivi.**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE (alla data del sopralluogo avvenuto il 23/01/2022):**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali:* struttura in muratura di mattoni, condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni in laterizio e pietra, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.

*Pavim. Interna:* piano terra: piastrelle in ceramica e calcestruzzo, condizioni sufficienti; piano primo: piastrelle in ceramica, condizioni sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:* tipologia piano primo: doppia e singola anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non conosciuta.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non conosciuta.

N.B.:

□ le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

□ la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;

□ la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e sulle funzionalità.

L’edificio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione in riferimento al piano primo, l’impiantistica è vetusta e non sono stati reperiti i certificati di conformità e verificata la funzionalità. Le murature ed i soffitti del fabbricato ad uso abitazione evidenziano in alcuni punti segni di muffe e/o infiltrazioni.

N.B.:

**Sulle particelle 600 e 723 sono presenti diversi manufatti, tettoie e serre, alcuni con copertura in pannelli di eternit.**

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dei vani chiusi dell’immobile escluse le scale ed i manufatti esterni:

locali al Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Cantina ex stalla	68,11	2,63	NE	scadenti
Ripostiglio	15,81	2,56	SO	scadenti
Deposito attrezzi 1	56,79	2,75	SO/NO	scadenti
Cantina	7,67	3,90		scadenti
Deposito attrezzi 2	18,96	2,97	NO	scadenti
W.C.	3,46	2,58		scadenti
Ricovero animali 1	10,05	Var.	SE/NE	scadenti
Ricovero animali 2	11,74	Var.	NE	scadenti
Portico	33,03	2,53	SO	scadenti
Sottoscala	5,23	Var.	SE	scadenti
<b>TOTALE SUP. PIANO TERRA</b>	<b>230,85</b>			
locali al Piano primo	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Cucina	16,39	2,72	NE	discrete
Soggiorno	27,73	2,72	NE	discrete
Camera 1	15,47	2,72	NO	discrete
Camera 2	14,15	2,70	SE/SO	discrete
Camera 3	14,91	2,73	SO	discrete
Disimpegno 1	5,26		NO	discrete
Disimpegno 2	3,36		NE	discrete
Bagno	7,10	2,26	NO	discrete
Sgombero	21,74	Var.	NE/NO	sufficienti
Ripostiglio 1	7,36	2,40	SO	discrete
Ripostiglio 2	7,88	2,40	SO	discrete
<b>TOTALE SUP. PIANO PRIMO</b>	<b>141,35</b>			

Le fotografie sono allegate al numero 1.

#### Descrizione Terreni di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di due appezzamenti di terreno agricolo a formare un unico lotto, siti in comune di Rimini, frazione Santa Giustina, via Villanova 5, adiacenti alla particella del fabbricato di cui al punto A.



Sviluppano una superficie lorda catastale complessiva di circa **12.302,00 mq.**

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto.

L'accesso ai terreni avviene attraverso la corte pertinenziale dell'immobile al punto A.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PSC vigente, il terreno è compreso nel Territorio Rurale e ricade in ambito AAP – Ambiti agricoli periurbani disciplinati all'art. 5.9 e seguenti del PSC.N. - (ai sensi dell'art. 1.12 del PSC.N corrispondente alla zona omogenea E di cui al D.M. 2/4/1968).

Nello strumento urbanistico RUE vigente, il terreno ricade in ambito: AAP - Ambiti agricoli periurbani, disciplinati all'art. 76 del RUE.N.

Si veda il CDU all'allegato 4.

Ai fine della determinazione della consistenza commerciale si assume la consistenza catastale arrotondata a **12.302,00 mq.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni	Sup. reale lorda catastale	12.302,00 mq	1,00	12.302,00 mq
	<b>Sup. commerciale</b>	<b>12.302,00 mq</b>		<b>12.302,00 mq</b>

#### **Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 23/01/2022):**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di due appezzamenti di terreno agricolo a formare un unico lotto adiacente alla particella del fabbricato di cui al punto A. Presentano una orografia pianeggiante che tende a scendere verso N. L'altitudine risulta pari a circa 20 m sul livello del mare. L'accesso può avvenire dalla via Villanova attraversando la corte pertinenziale del fabbricato al punto A.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Premesso che al momento il mercato immobiliare in generale è sostanzialmente stagnante, in particolare nella zona in oggetto, si ritiene, in base a quanto accertato, alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione ed alle precisazioni fatte in precedenza attribuire un valore unitario di €/mq 1.100,00 per la superficie commerciale del fabbricato e di 5,45 €/mq per il terreno.

### **8.2. Fonti di informazione**

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, borsini immobiliari, rapporto primo semestre 2021 dell'Omi, osservatorio immobiliare, esperienza personale.

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **A. Fabbricato rurale**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Giannantonio Pennino  
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

9/10



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	369,09	€ 1.100,00	€ 406.109,00
			<b>€ 406.109,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 406.109,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 406.109,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 406.109,00</b>

#### B. Terreni

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie catastale	12.302,00	€ 5,45	€ 67.045,90
			<b>€ 67.045,90</b>



- Valore corpo:	<b>€ 67.045,90</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 67.045,90</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 67.045,90</b>



#### Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	Fabbricato rurale	€ 406.109,00	<b>€ 406.109,00</b>
B	Terreni	€ 67.045,90	<b>€ 67.045,90</b>
	<b>Totale</b>	<b>€ 473.154,90</b>	<b>€ 473.154,90</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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.)

**€ 47.315,49**



#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 426.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 10 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione



lo stimatore  
Ing. Emanuel Tamburini



23/10/2024



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Giannantonio Pennino  
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

