

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Banca Intesa Sanpaolo S.p.a.**  
contro

N. Gen. Rep. **00074/2021**

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Notaio Andrea Aquilina**

**ELABORATO PERITALE – REV.03**

*Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri*  
*iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017*  
*C.F. - P.Iva 0379 3310 404*

*con studio in Rimini (RN). Piazza Tre Martiri, n.43*  
*cellulare: +39 328 6614129*  
*email: ingfabbrigianluca@gmail.com pec: gianluca.fabbri2@ingpec.eu*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

**Beni in Sant'Agata Feltria (RN) Strada Marecchiola n.15**

**Lotto 1**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rurale ad uso civile abitazione e terreni pertinenziali, il tutto sito nel Comune di Sant'Agata Feltria (RN), in Strada Marecchiola n.15 e precisamente:

- un fabbricato rurale composto: al piano terra da cantina, ripostiglio, tavernetta, bagno e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 98,26; al piano primo da soggiorno, cucina, n.2 (due) camere da letto, disimpegno, bagno e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 98,26, oltre terrazzo (abusivo) di circa mq 12,11; al piano secondo (sottotetto) da una camera da letto, un ripostiglio e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51,82; annessa corte esclusiva pertinenziale di circa mq 260,18; il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 19, particella 332, subalterni:
  - 4 (già sub.1), piani 1-2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 171,21;
  - 5 (già sub.1), piano T; categoria C/2, classe 2, consistenza 67 mq, rendita catastale € 51,90;
- un'autorimessa costruita in corpo staccato (in precarie condizioni statiche), che sviluppa una superficie lorda di circa mq 34,14, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 19, particella 332, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita catastale € 25,51;
- area coperta e scoperta pertinenziale alle predette unità immobiliari distinta al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 19, particella 332 della superficie catastale di mq 405,0;
- terreno pertinenziale adiacente all'abitazione, sito in Comune di Sant'Agata Feltria, Strada Marecchiola, della superficie catastale complessiva di mq 228,0, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 19:
  - particella 154, qualità *area rurale*, superficie mq 228,0.

*Ndr. Vista la rinuncia al pignoramento della particella 309, si fa presente che l'accesso alla particella 332, sulla quale insiste il fabbricato, è particolarmente difficoltoso, sebbene la stessa non sia materialmente interclusa.*

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

**Regime patrimoniale del debitore:** i debitori attualmente sono separati (estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, agricola a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe: prettamente agricole;

Collegamenti pubblici: autobus (3 Km), stazione ferroviaria (30 Km), autostrada (32 Km), aeroporto (39 Km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

*Ndr. All'Agenzia del Territorio - ufficio di Rimini non risultano contratti di locazione registrati; all'ufficio di Pesaro, invece, risultano contratti di locazione non più in essere (scaduti) sui terreni.*

## 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: **Nessuno**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 05/10/1996, registro particolare 739, registro generale 4560;

importo ipoteca: Lire 152.000.000,00;

importo capitale: Lire 60.800.000,00.

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 20/11/2004, registro particolare 2847, registro generale 9885;

importo ipoteca: € 100.000,00;

importo capitale: € 50.000,00.

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 29/04/2009, registro particolare 685, registro generale 2954;

importo ipoteca: € 179.200,00;

importo capitale: € 89.600,00.

4.2.1. Pignoramenti:

- *Pignoramento* a favore di *Intesa Sanpaolo S.p.a.*, trascritto a Urbino, in data 26/05/2021, registro particolare 2329, registro generale 3096.

4.2.2. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.199,00, di cui € 399,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	Lire 152.000.000,0	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 100.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 179.200,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 399,00</b>
Onorari	n° formalità	4	200,00	€ 800,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.199,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 30/12/2021 all'Allegato 3.

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità.

##### Particella 332, subalterni 4 e 5

###### ➤ Piano terra:

1. differenze nelle altezze nette interne (misurati 1,95 m, in luogo dei 1,90/2,25 m autorizzati);
2. modifiche ad alcune delle aperture esterne (chiusura di una finestra, divisione di una finestra in due aperture, apertura di una finestra);
3. realizzazione di pareti divisorie interne prive di carattere portante, atte a variare la distribuzione interna degli ambienti;
4. cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, da pollaio/legnaia a locale ad uso tavernetta e bagno.

###### ➤ Piano primo:

5. chiusura di una finestra con elementi privi di carattere portante;
6. realizzazione abusiva del terrazzo e della relativa tettoia di copertura: in Comune è presente la richiesta di una pratica edilizia (presentata nel 1988, poi diniegata) alla quale è allegata una fotografia rappresentante lo stato di fatto dell'immobile, nella quale non compare il terrazzo in discorso. Pertanto, si assume che lo stesso sia stato realizzato successivamente (come, del resto, testimoniano i materiali di costruzione), senza titolo edilizio.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito dell'autorizzazione del Giudice ad eseguire le pratiche di variazione catastale, si esprime che lo stato di fatto dei luoghi corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali.

Le difformità urbanistiche elencate ai numeri 4 e 6 non sono regolarizzabili, pertanto le stesse andranno rimosse, ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Spese tecniche - S.C.I.A.:	€ 4.000,00
Oblazione:	€ 2.000,00
Diritti istruttori e di segreteria:	€ 1.000,00
<b>Oneri totali</b>	<b>€ 7.000,00</b>

Si fa presente che la difformità di cui al punto 2, relativa alle modifiche alle aperture esterne, implica la necessità di una pratica di autorizzazione sismica in sanatoria; la fattibilità della pratica suddetta e i relativi costi (che dovranno essere aggiunti a quelli precedentemente stimati) saranno da verificarsi in fase esecutiva, dietro a una serie di prove in sito e a opportune modellazioni che eccedono l'attuale mandato dello scrivente.

Si precisa che gli oneri necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia e di quella catastale sono da intendersi quali cifre di stima e pertanto saranno da verificarsi in fase esecutiva.

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ sono proprietari dal 03/10/1996 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Nardi Dario, repertorio 14096/4298, trascritto a Urbino, in data 05/10/1996, registro particolare 3333.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

Descrizione **fabbricato rurale e pertinenze** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato rurale ad uso civile abitazione e terreni pertinenziali, il tutto sito nel Comune di Sant'Agata Feltria (RN), in Strada Marecchiola n.15.

**Destinazione urbanistica:**

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera G.P. n.40 del 22/12/2011: gli immobili sono indentificati nella *zona omogenea E3*, definita come *zona agricola sottoposta a tutela integrale* di cui all'art. 54 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina e Ripostigli PT	Sup. reale lorda	98,26	0,50	49,13
Superficie Abitativa P1	Sup. reale lorda	98,26	1,00	98,26
Terrazzo (abusivo)	Sup. reale lorda	12,11	0,00	0,00
Superficie abitativa P2	Sup. reale lorda	51,82	1,00	51,82
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	Sup. reale lorda	150,08	0,10	15,01
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	Sup. reale lorda	110,10	0,02	2,22
Autorimessa	Sup. reale lorda	34,14	0,50	17,07
Terreni pertinenziali	Sup. reale lorda	228,00	0,02	4,56
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>781,77</b>		<b>238,07</b>

**Caratteristiche descrittive:**

*Infissi:*

porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno e vetro singolo, scuri in legno, portoncino di ingresso in legno e vetro singolo; condizioni: da mantenere.

*Pavim. interna:*

piastrelle in grés; condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:*

muratura in pietra non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: da mantenere.

*Impianto termico:*

termosifoni in ghisa, impianto di generazione autonomo a combustione a gasolio, impianto di regolazione costituito da termostato di caldaia; condizioni: da mantenere.

*Ndr. Si segnala la presenza di lastre ondulate in cemento amianto (cd. Eternit), a copertura dell'autorimessa in corpo staccato all'abitazione.*

*Ndr. Si segnala, inoltre, che il fabbricato principale presenta notevoli crepe e danneggiamenti vari, sia interni, che esterni. Il fabbricato in corpo staccato, ad uso autorimessa, è pericolante.*

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo Scrivente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Locali al PT	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Cantina	14,31	2,45	NW	Da mantenere
Ripostiglio	16,91	2,00	E	Da mantenere
Tavernetta	29,39	2,09	NE	Da mantenere
Bagno	5,99	2,09	W	Da mantenere
Autorimessa (corpo staccato)	22,88	Hmed 1,95	-	Da mantenere
<b>Totale sup. Pt</b>	<b>89,48</b>			
Locali al P1	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Terrazzo	12,11	-	S	Da mantenere
Soggiorno	18,37	2,43	W	Da mantenere
Cucina	9,31	2,27	E	Da mantenere
Disimpegno	4,87	2,30	-	Da mantenere
Bagno	7,14	2,27	SE	Da mantenere
Camera	13,61	2,30	N	Da mantenere
Camera	16,58	2,61	NW	Da mantenere
<b>Totale sup. P1</b>	<b>81,99</b>			
Locali al P2	Sup netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Camera	18,39	Hmed 2,63	NW	Da mantenere
Ripostiglio	18,87	Hmed 2,63	SW	Da mantenere
<b>Totale sup. P2</b>	<b>37,26</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>208,73</b>			

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.

Accessori: Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Gli immobili oggetto di stima sono siti a poca distanza dal centro abitato di Sant'Agata Feltria; sorgono in area agricola e la zona non è servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 è stato realizzato con finiture tipiche dell'epoca di costruzione, che presentano uno stato di manutenzione che richiede un'importante e diffusa opera di ristrutturazione; inoltre, la localizzazione dei fabbricati, in questo periodo storico, ne sfavorisce la commerciabilità.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per le abitazioni di tipo civile in zona valori medi compresi tra 740,00 e 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **420,00 €/m<sup>2</sup>**.

## 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Sant'Agata Feltria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Fabbricato rurale e pertinenze

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Cantina e Ripostigli PT	49,13	€ 420,00	€ 20.634,60
Superficie Abitativa P1	98,26	€ 420,00	€ 41.269,20
Terrazzo (abusivo)	0,00	€ 420,00	€ 0,00
Superficie abitativa P2	51,82	€ 420,00	€ 21.764,40
Corte/giardino sup. < sup. Ab.	15,01	€ 420,00	€ 6.304,20
Corte/giardino sup. > sup. Ab.	2,22	€ 420,00	€ 932,40
Autorimessa	17,07	€ 420,00	€ 7.169,40
Terreni pertinenziali	4,56	€ 420,00	€ 1.915,20
			<b>€ 99.989,40</b>

- Valore corpo:	<b>€ 99.989,40</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 99.989,40</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Fabbricato rurale e pertinenze</b>	781,77	€ 99.989,40	<b>€ 99.989,40</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore 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 (10%)

€ 9.998,94

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 90.000,00**

**Beni in Sant'Agata Feltria (RN) Località Rofelle**

**Lotto 2**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamenti di terreno con destinazione agricola, siti nel Comune di Sant'Agata Feltria (RN) Località Rofelle, della superficie catastale complessiva di mq 44.575, senza sovrastanti fabbricati, distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 19:

- particella 90, qualità *seminativo arborio*, classe 3, superficie mq 2.860, reddito dominicale € 9,60, reddito agrario € 8,86;
- particella 91, qualità *pascolo*, classe 1, superficie mq 4.814, reddito dominicale € 1,24, reddito agrario € 0,75;
- particella 123, qualità *seminativo arborio*, classe 2, superficie mq 5.424, reddito dominicale € 23,81, reddito agrario € 26,61;
- particella 128, qualità *seminativo arborio*, classe 2, superficie mq 4.160, reddito dominicale € 18,26, reddito agrario € 20,41;
- particella 131, qualità *seminativo*, classe 2, superficie mq 4.250, reddito dominicale € 17,56, reddito agrario € 14,27;
- particella 146, qualità *bosco ceduo*, classe 5, superficie mq 10.600, reddito dominicale € 3,83, reddito agrario € 1,09;
- particella 156:
  - porzione A*, qualità *seminativo arborio*, classe 2, superficie mq 990, reddito dominicale € 4,35, reddito agrario € 4,86;
  - porzione B*, qualità *pascolo*, classe 2, superficie mq 800, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,08;
- particella 172, qualità *bosco ceduo*, classe 5, superficie mq 386, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,04;
- particella 173, qualità *seminativo*, classe 4, superficie mq 4.228, reddito dominicale € 7,64, reddito agrario € 8,73;
- particella 397, qualità *seminativo arborio*, classe 2, superficie mq 5.082, reddito dominicale € 22,31, reddito agrario € 24,93;
- particella 399, qualità *seminativo*, classe 2, superficie mq 981, reddito dominicale € 4,05, reddito agrario € 3,29;

oltre ad appezzamento di terreno, sito nel Comune di Sant'Agata Feltria (RN) Località Rofelle s.n.c., della superficie catastale di mq 1.093, con sovrastanti fabbricati agricoli (abusivi e in precarie condizioni statiche), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 19, particella 398, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 103 mq, rendita catastale € 63,83; distinto al Catasto Terreni, foglio 19 particella 398, categoria ente urbano, superficie mq 1.093,0.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

**Regime patrimoniale del debitore:** i debitori attualmente sono separati (estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, agricola a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;

Servizi della zona: farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;

Caratteristiche zone limitrofe: prettamente agricole;

Collegamenti pubblici: autobus (3 Km), stazione ferroviaria (30 Km), autostrada (32 Km), aeroporto (39 Km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

*Ndr. All'Agenzia del Territorio - ufficio di Rimini non risultano contratti di locazione registrati; all'ufficio di Pesaro, invece, risultano contratti di locazione non più in essere (scaduti) sui terreni.*

## 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: *Nessuno*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 05/10/1996, registro particolare 739, registro generale 4560;  
importo ipoteca: Lire 152.000.000,00;  
importo capitale: Lire 60.800.000,00.
- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 20/11/2004, registro particolare 2847, registro generale 9885;  
importo ipoteca: € 100.000,00;  
importo capitale: € 50.000,00.
- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 29/04/2009, registro particolare 685, registro generale 2954;  
importo ipoteca: € 179.200,00;  
importo capitale: € 89.600,00.

4.2.1. *Pignoramenti:*

- *Pignoramento a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a.*, trascritto a Urbino, in data 26/05/2021, registro particolare 2329, registro generale 3096.

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 € 1.199,00, di cui € 399,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	Lire 152.000.000,0	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 100.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 179.200,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 399,00</b>
Onorari	n° formalità	4	200,00	€ 800,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.199,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 30/12/2021 all'Allegato 3.*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*  
non pertinente.

4.3.2. *Conformità catastale:*  
non pertinente.

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

risultano essere proprietari dal 03/10/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Nardi Dario, repertorio 14096/4298, trascritto a Urbino, in data 05/10/1996, registro particolare 3333.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

non pertinente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

Descrizione **terreni** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamenti di terreno con destinazione agricola, siti nel Comune di Sant'Agata Feltria (RN) Località Rofelle, della superficie catastale complessiva di mq 44.575, senza sovrastanti fabbricati; oltre ad appezzamento di terreno, sito nel Comune di Sant'Agata Feltria (RN) Località Rofelle s.n.c., della superficie catastale di mq 1.093, con sovrastanti fabbricati agricoli.

**Destinazione urbanistica:**

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera G.P. n.40 del 22/12/2011: gli immobili sono indentificati nella *zona omogenea E3*, definita come *zona agricola sottoposta a tutela integrale* di cui all'art. 54 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni senza sovrastanti fabbricati	Sup. reale lorda	44.575,00	1,00	44.575,00
Terreni con sovrastanti fabbricati (abusivi)	Sup. reale lorda	1.093,00	1,00	1.093,00
	Sup. reale lorda	45.668,00		45.668,00

**Caratteristiche descrittive:**

I terreni oggetto di esecuzione sono in parte destinati a seminativo e in parte boschivi; sono caratterizzati in parte da medie pendenze, in parte da pendenze maggiori e, mediamente, presentano un buon grado di lavorabilità. Il terreno indentificato dalla particella 398 presenta n. 3 (tre) edifici ad uso agricolo, realizzati dopo l'acquisto del terreno da parte dell'attuale proprietario (nell'atto di compravendita non vengono menzionati quali fabbricati), senza alcun titolo edilizio.

Nello specifico, si tratta di una rimessa per animali in buona parte crollata (o pericolante), di un fienile e di un prefabbricato in materiale metallico, quest'ultimo utilizzato dalla proprietà come locale ad uso deposito.

A parere dello scrivente, detti fabbricati non sono regolarizzabili, pertanto, nell'ambito della presente valutazione, si considera che l'attuale rendita derivante dal loro godimento, sarebbe ampiamente compensata dai costi dovuti per la loro rimozione e per il successivo smaltimento.

Di conseguenza, il valore di mercato della particella n.398 sarà valutato al pari degli altri terreni, senza considerare *bonus* o *malus* dovuti alla presenza dei fabbricati soprastanti.

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

I terreni in oggetto di stima sono siti in località Rofelle, frazione del Comune di Sant'Agata Feltria; sorgono in un'area nella quale si trova prevalentemente edilizia di tipo rurale, caratteristica delle colline del Montefeltro.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

L'ultimo rapporto disponibile in rete, fornito dalla Regione Emilia-Romagna, indica per i terreni compresi nella *Regione agraria n.5 - Colline del Montefeltro*, un V.A.M. pari a 0,70 €/mq per le colture a seminativo, 0,50 €/mq per i terreni boschivi.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) terreni attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia, esposizione ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **0,90 €/m<sup>2</sup>**.

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Sant'Agata Feltria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Terreni

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreni senza sovrastanti fabbricati	44.575,00	€ 0,90	€ 40.117,50
Terreni con sovrastanti fabbricati (abusivi)	1.093,00	€ 0,90	€ 983,70
			<b>€ 41.101,20</b>

- Valore corpo:	<b>€ 41.101,20</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 41.101,20</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Terreni</b>	45.668,00	€ 41.101,20	<b>€ 41.101,20</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore 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 (10%)

€ 4.110,12

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 37.000,00**

**Beni in Sant'Agata Feltria (RN) Via Sarsinate**

**Lotto 3**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamento di terreno con destinazione agricola, sito nel Comune di Sant'Agata Feltria (RN) in prossimità di Via Sarsinate, della superficie catastale complessiva di mq 18.518, senza sovrastanti fabbricati, distinti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 10:

- particella 126, qualità *pascolo cespuglieto*, classe 2, superficie mq 4.152, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,21;
- particella 127, qualità *bosco ceduo*, classe 3, superficie mq 618, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,06;
- particella 128, qualità *pascolo cespuglieto*, classe 2, superficie mq 144, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
- particella 129, qualità *seminativo*, classe 4, superficie mq 8.016, reddito dominicale € 14,49, reddito agrario € 16,56;
- particella 130, qualità *incolto produttivo*, classe U, superficie mq 918, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,05;
- particella 131, qualità *bosco ceduo*, classe 4, superficie mq 4.670, reddito dominicale € 2,41, reddito agrario € 0,48.

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:

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

**Regime patrimoniale del debitore:** i debitori attualmente sono separati (*estratto dell'atto di nascita e dell'atto di matrimonio all'Allegato 4*).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	periferica, agricola a traffico locale con sufficiente disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio;
Caratteristiche zone limitrofe:	prettamente agricole;
Collegamenti pubblici:	autobus (3 Km), stazione ferroviaria (30 Km), autostrada (32 Km), aeroporto (39 Km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

*Ndr. All'Agenzia del Territorio - ufficio di Rimini non risultano contratti di locazione registrati; all'ufficio di Pesaro, invece, risultano contratti di locazione non più in essere (scaduti) sui terreni.*

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

*Nessuna*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 05/10/1996, registro particolare 739, registro generale 4560;

importo ipoteca: Lire 152.000.000,00;

importo capitale: Lire 60.800.000,00.

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 20/11/2004, registro particolare 2847, registro generale 9885;

importo ipoteca: € 100.000,00;

importo capitale: € 50.000,00.

- *Ipoteca volontaria* a favore di *Banca delle Marche s.p.a.*, iscritta a Urbino, in data 29/04/2009, registro particolare 685, registro generale 2954;

importo ipoteca: € 179.200,00;

importo capitale: € 89.600,00.

4.2.1. *Pignoramenti*:

- *Pignoramento* a favore di *Intesa Sanpaolo S.p.a.*, trascritto a Urbino, in data 26/05/2021, registro particolare 2329, registro generale 3096.

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 € 1.199,00, di cui € 399,00 per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	Lire 152.000.000,0	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 100.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 179.200,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 399,00</b>
Onorari	n° formalità	4	200,00	€ 800,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.199,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.  
Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 30/12/2021 all'Allegato 3.

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

non pertinente.

4.3.2. Conformità catastale:

non pertinente.

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

risultano essere proprietari dal 03/10/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Nardi Dario, repertorio 14096/4298, trascritto a Urbino, in data 05/10/1996, registro particolare 3333.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

non pertinente.

##### Descrizione terreni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1.000/1000 di appezzamento di terreno con destinazione agricola, sito nel Comune di Sant'Agata Feltria (RN) in prossimità di Via Sarsinate s.n.c., della superficie catastale complessiva di mq 18.518, senza sovrastanti fabbricati.

##### Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera G.P. n.40 del 22/12/2011: gli immobili sono indentificati nella zona omogenea E3, definita come zona agricola sottoposta a tutela integrale di cui all'art. 54 delle N.T.A.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni	Sup. reale lorda	18.518,00	1,00	18.518,00
	Sup. reale lorda	18.518,00		18.518,00

##### Caratteristiche descrittive:

I terreni oggetto di esecuzione sono per la maggior parte boschivi e, per la restante parte, seminativi; sono caratterizzati da pendenze da medie ad elevate e, mediamente, presentano un grado di lavorabilità modesto.

Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

I terreni in oggetto sono siti in prossimità della Via Sarsinate, nel Comune di Sant'Agata Feltria; sorgono in piena area agricola.

L'ultimo rapporto disponibile in rete, fornito dalla Regione Emilia-Romagna, indica per i terreni compresi nella *Regione agraria n.5 - Colline del Montefeltro*, un V.A.M. pari a 0,70 €/mq per le colture a seminativo, 0,50 €/mq per i terreni boschivi.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.4 (quattro) terreni attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia, esposizione ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **0,90 €/m<sup>2</sup>**.

### 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Sant'Agata Feltria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimmobiliare.it*, *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreni

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreni seminativi	18.518,00	€ 0,90	€ 16.666,20
			€ 16.666,20

- Valore corpo:	€ 16.666,20
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 16.666,20

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni	18.518,00	€ 16.666,20	€ 16.666,20

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore 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 (10%)

€ 1.666,62

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri

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

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

€ 15.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione si compone di pagine 19 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. titolo di provenienza;
6. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
7. certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.).

Il perito

Ing. Gian Luca Fabbri  
(documento firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode Notaio Andrea Aquilina  
Perito Ing. Gian Luca Fabbri