

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



**Esecuzione Forzata**



Promossa da  
**OMISSIS**  
**oggi OMISSIS**  
contro  
**OMISSIS**

N. Gen. Rep. **00091/23**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA**  
**Custode Giudiziario Avv. Alberto PARI**



*Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano*  
*iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 04692760400*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione 2/E-2/F*  
*telefono: 0541.089350*  
*cellulare: 371.4189911*  
*e-mail: essetiarchistudio@libero.it*



---

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



---

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Alberto PARI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Gemmano (Rimini), Via Provinciale Onferno n. 91  
Lotto 001**

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

- A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Fabbricato residenziale e terreni**, siti in Gemmano  
**B.** (Rimini) Via Provinciale Onferno n. 91.

**A.** Trattasi di fabbricato ad uso residenziale cielo-terra in aderenza su di un lato ad altra U.I., costituito da due piani fuori terra. Al piano terra si trovano l'ingresso, un piccolo bagno e la scala che conduce al piano superiore oltre ad una cantina ed uno sgombero entrambi posti in collegamento con il vano di ingresso. Al piano primo si trovano la cucina, due camere un disimpegno ed un bagno. La corte esterna posta sul fronte del fabbricato è in parte pavimentata e recintata ed in parte costituisce marciapiede. A confine con la particella 88 si trova un **piccolo appezzamento di terreno**, individuato catastalmente con la **particella 84**, su cui è stato costruito un capanno in lamiera (non legittimato). Non è individuato il confine fisico tra la particella 88 e la particella 84 e neppure tra la particella 84 e la particella 328 di altra proprietà. Su porzione delle particelle 88 e 84, sebbene non risulti trascritta, grava servitù di passaggio a favore dell'attuale particella 328. Tale servitù è stata costituita con atto pubblico a rogito Notaio Antonio Del Gaudio del 22/11/1989, rep. 33606 racc. 5857 e decadrà allorquando gli attuali proprietari/eredi della particella 328, cederanno a qualsiasi titolo la loro proprietà. Gli immobili sviluppano una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 150,96**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di redazione e verrà trasmesso non appena perverrà all'Esperto.

- B.** Trattasi di due piccoli appezzamenti di terreno contigui, recintati con rete metallica, nel complesso di forma triangolare, giacitura acclive con deflusso delle acque meteoriche a valle, attualmente in stato di abbandono ed impraticabili in quanto ricoperti di rovi. Sono presenti alcuni alberi di ulivo e alcuni alberi da frutto. Catastalmente individuati a qualità seminativo arborato (part. 269) e FU D ACCERT (part. 333 *vedi note a seguire*). Sono delimitati a monte dalla Via Provinciale Onferno su cui sono individuati due passaggi pedonali e a valle da terreni agricoli di altra proprietà. E' presente sulla particella 333 un fabbricato precario, costruito con materiali di risulta di mattoni e legno e copertura in eternit in parte crollata, non legittimato, oggetto di accertamento da parte dell'Ufficio del Territorio di Rimini con attribuzione di rendita presunta. Il fabbricato non è mai stato inserito in mappa né accatastato e andrà demolito in quanto non sanabile. Sono inoltre presenti varie strutture realizzate con tubolari metallici a pergolato anch'esse da demolire. Non è stato possibile accertare la presenza di approvvigionamenti idrici (pozzi) o di altri eventuali materiali ricoperti dalla vegetazione. Per la consistenza commerciale si assumerà la superficie catastale pari a totali **mq 1.209**

Identificati in catasto:

- A. - Fabbricati:**  
intestato a *OMISSIS* proprietario per 1/2 in regime di comunione e proprietario per 1/2 in regime di separazione  
Foglio 17 **mappale 88** categoria **A/4**, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: **133 m<sup>2</sup>**, Totale escluse aree scoperte 133 m<sup>2</sup>, posto al piano T-1 - rendita: € 253,06.  
Coerenze:  
Mappali 84, 328, 329, Via Provinciale Onferno, salvo altri e diversi in fatto.  
Dati derivanti da:  
Impianto meccanografico del 30.06.1987

**Note:** la toponomastica indicata in Visura è errata in quanto il numero civico corretto è il n. 91 e non il n. 47.

- **Terreni:**

Foglio 174 **mappale 88** qualità **Ente Urbano**, superficie **126 m<sup>2</sup>**

Coerenze:

Mappali 84, 328, 329, Via Provinciale Onferno, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 29/10/1997 in atti dal 07/10/1998 (n. 137579.504/1989)

- **Terreni:**

intestato a *OMISSIS* proprietario per ½ in regime di comunione e proprietario per ½ in regime di separazione

Foglio 17 **mappale 84** qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale: **198 m<sup>2</sup>**, reddito dominicale € 1,18, reddito agrario € 0,92

Coerenze:

Mappali 88, 328, Via Provinciale Onferno, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 25/05/1976

B. - **Terreni:**

intestato a *OMISSIS* proprietario per ½ in regime di comunione e proprietario per ½ in regime di separazione

Foglio 17 **mappale 269** qualità Seminativo Arbor, classe 2, superficie catastale: **275 m<sup>2</sup>**, reddito dominicale € 1,63, reddito agrario € 1,70

Coerenze:

Mappali 333, 293,, Via Provinciale Onferno, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 25/05/1976

- **Terreni:**

intestato a *OMISSIS* proprietario per ½ in regime di comunione e proprietario per ½ in regime di separazione

Foglio 17 **mappale 333** qualità **Fu D accert**, superficie catastale: **934 m<sup>2</sup>**

Coerenze:

Mappali 269, 293, 332, Via Provinciale Onferno, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 25/05/1976

Frazionamento del 03/11/1994 in atti dal 03/11/1994 (n. 4498.1/1994)

**Note:** in visura è riportato quanto segue:

Particelle corrispondenti al **catasto fabbricati**:

Comune Gemmano (D961) (RN)

Foglio 17 particella **418**

**Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010-al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU**

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

**NOTE:**

1. Si informa che l'Esperto ha depositato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Rimini "Istanza di correzione degli Intestati catastali" in quanto viene erroneamente riportato in tutte le visure catastali, sia ai terreni che ai fabbricati, che il Sig. OMISSIS è proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS e proprietario di 1/2 in regime di separazione dei beni.

I Sig.ri OMISSIS e OMISSIS acquistavano in regime di comunione legale dei beni, in data 05/08/2004 con atto Notaio Faetani Stefania rep. 16653 racc 5186 trascritto a Rimini il 10/08/2004 al reg part. n. 7590, i beni oggetto della presente procedura.

Con Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni, trascritto a Rimini al reg. part. n. 252 in data 10/01/2008, la Sig.ra OMISSIS cede e vende al marito Sig. OMISSIS, che accetta e compera la piena proprietà della propria quota di comproprietà pari ad 1/2 dei beni oggetto della presente procedura.

Pertanto il Sig. OMISSIS diviene pieno proprietario per l'intero ovvero 1/1

2. Si allega all'Allegato n. 02 la Visura al Catasto Fabbricati del foglio 17 particella 418 sub 1, particella corrispondente al catasto terreni al foglio 17 particella 333, categoria D/1, rendita € 99,92 (Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010), proprietà OMISSIS proprietario per 1/2 in regime di comunione e proprietario per 1/2 in regime di separazione

e la planimetria in cui non compare la pianta del fabbricato bensì la scritta "Planimetria assente – attribuzione di RC presunta"

**QUESTO IMMOBILE NON E' OGGETTO DI PIGNORAMENTO TUTTAVIA IL FABBRICATO ANDRA' DEMOLITO IN QUANTO NON LEGITTIMATO E NON SANABILE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

Si riporta estrapolazione dal D.L. 78/2010 dell' Art. 19 comma 10:

*10. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare ai sensi del comma 8 le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione, con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da emanare entro il 31 dicembre 2010, di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.*

- Il C.D.U., richiesto al Comune di Gemmano non è stato ad oggi rilasciato. Verrà integrato non appena perverrà all'Esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Alberto PARI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

## 1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

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, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

## 1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore risulta di stato civile LIBERO (divorziato).

Nell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Rimini in data 21/05/2024, risultano le seguenti annotazioni:

1. Con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 19.11.2007 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Rimini, li 14.12.2007
2. Con sentenza del Tribunale di Pesaro n. 19/2018 in data 10.01.2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

(Estratto dell'Atto di Matrimonio e di residenza è allegato al n. 05)

## 2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola (normale); parcheggi pubblici non presenti
Servizi della zona:	scuole primaria e infanzia (sufficienti) scuole secondarie (Morciano di Romagna), negozi (scarsi) la zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole e residenziali sparse; i principali centri limitrofi sono: Morciano di Romagna, San Marino, Rimini; le attrazioni presenti sono: grotte di Onferno
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,3), autostrada (25 casello Cattolica), ferrovia (27 Stazione di Cattolica), ospedale (26 Cattolica).

## 3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 07/05/2024, gli immobili risultano liberi, in possesso del Debitore.

In data 22.04.2024, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che non risultano contratti e/o comodati registrati sugli immobili oggetto della presente procedura.

## 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: *Su porzione delle particelle 88 e 84, sebbene non risulti trascritta, grava servitù di passaggio a favore dell'attuale particella 328. Tale servitù è stata costituita con atto pubblico a rogito Notaio Antonio Del Gaudio del 22/11/1989, rep. 33606 racc. 5857 e decadrà allorquando gli attuali proprietari/eredi della particella 328, cederanno a qualsiasi titolo la loro proprietà.*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **OMISSIS. contro OMISSIS e OMISSIS**, a firma di Notaio Faetani Stefania di Rimini in data 05/08/2004 ai rep. nn. 16654/5187 **iscritta** a Rimini in data **10/08/2004** ai nn. Reg. gen. n. 11682, **reg. part. n. 3096**.

Importo ipoteca: € 280.000,00

Importo capitale: € 140.000,00

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Siena, Piazza Salimbeni n. 3*

Note:

La presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 17 particelle 88, 269, 333, 84.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 27/06/2023 al rep. n. 1755 **trascritto** a Rimini in data **05/07/2023** ai nn. Reg. gen. n. 10547, **reg. part. n. 7378**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**COSTI PER LA CANCELLAZIONE:**

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	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 280.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 329,00</b>

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 delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 20/05/2024 sono allegati al n. 03.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A. - **Quanto al fabbricato ricadente sulla particella 88**

Rispetto a quanto rappresentato nella pratica di C.E. n. 20/84 si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano terra:

-lievi differenze nelle misurazioni delle finestre e delle porte esterne

- diverso andamento dei gradini della scala con nicchia ricavata nella muratura esterna
- il muro che separa l'ingresso dallo sgombero ha spessore 80 cm anziché 45 cm come indicato in progetto
- diversa dimensione del bagno a discapito del corridoio di ingresso-
- altezza dei vani h. 2.60

Piano primo:

- lievi differenze nelle misurazioni delle finestre
- diverso andamento dei gradini della scala

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte, previa verifica sismica delle differenze rilevate sulle murature portanti, sarà possibile presentare una pratica in sanatoria con la sanzione minima da € 1.000,00 ad € 2.000,00 oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria.



**Quanto al fabbricato accessorio ricadente sulla particella 84**

Il fabbricato è stato costruito senza autorizzazione edilizia. Sebbene il terreno ricada in zona B1, in cui è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq e per ogni mq di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr), il fabbricato realizzato non rispetta le distanze minime dai confini stradali e di proprietà pertanto andrà rimosso.

**B. - Quanto al fabbricato ricadente sulla particella 333**

Il fabbricato è stato costruito senza autorizzazione edilizia; presenta una struttura precaria mista costituita da muratura in blocchetti di laterizio e tavolato di legno; la copertura in parte crollata, è in eternit. Sono inoltre stati installati in diverse zone, tubolari di ferro atti a creare una sorta di pergolati per rampicanti. Il fabbricato non può essere sanato in quanto ricade in **zona E1 area agricola in contesti di tutela naturalistica** pertanto andrà rimosso. Sono inoltre stati installati, in diverse zone, tubolari di ferro atti a creare strutture a pergolati per rampicanti. Considerata la fitta vegetazione non è stato possibile verificare la presenza di pozzi o di altri impianti eventualmente presenti sulle particelle.

- I terreni sono stati recintati con pali e rete senza pratica edilizia.

**A.B.** La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

**4.3.2. Conformità catastale:**

- **Il fabbricato edificato sulla particella 88** presenta le medesime difformità di cui al precedente punto 4.3.1. pertanto risulta **non conforme** tuttavia, trattandosi di modifiche interne e delle aperture esterne la rendita non cambia.
- **Il fabbricato esistente sulla particella 84 non è inserito in mappa**, ovvero non è presente né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati, pertanto **non è conforme**.

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Tipo mappale.....€ 700,00  
Docfa costituzione.....€ 350,00  
Diritti.....€ 50,00



- **Il fabbricato esistente sulla particella 333 non è conforme.** Esso non è inserito in mappa tuttavia è stato individuato al Catasto Fabbricati a seguito di accertamento dell'Agenzia delle Entrate (D.L. 78/2010 art. 19, comma 10) al **foglio 17 mappale 418 sub 1**; gli è stata attribuita d'ufficio una rendita presunta di € 99,92 e categoria D/1. Dati catastali derivanti da COSTITUZIONE del 23/11/2011 Pratica n. RN0169592 in atti dal 23/11/2011 Costituzione (n. 1477.1/2011). Non vi è planimetria agli atti  
L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:  
Tipo mappale con punti fiduciali.....€ 900,00  
Docfa costituzione.....€ 350,00  
Diritti.....€ 100,00



- **Quanto al terreno individuato al mappale 269 risulta, per quanto visibile, conforme.**

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non pertinenti**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **non pertinenti**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non pertinenti**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

- **OMISSIS**

proprietario dal 19/11/2007 ad oggi, in forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni a firma pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini, in data 19/11/2007 n. rep. 16439/2007, **trascritto** a Rimini il 10/01/2008 ai nn. Reg. gen. n. 428, **reg. part. n. 252**

Con il presente Verbale, la Sig.ra **OMISSIS** cede e vende al Sig. **OMISSIS** la propria quota di 1/2 acquistata in comunione legale con atto di compravendita del 05/08/2004.

**Il sig. OMISSIS a seguito del presente Verbale di separazione consensuale, diviene proprietario per l'intero.**

##### 6.2 Precedenti proprietari:

- **OMISSIS,**  
**OMISSIS**

proprietari dal 05/08/2004 al 19/11/2007, in forza di Atto di compravendita a firma Notaio Faetani Stefania di Rimini, in data 05/08/2004 n. rep. 16653/5186, **trascritto** a Rimini il 10/08/2004 ai nn. Reg. gen. n. 11681, **reg. part. n. 7590**

Con il presente atto i sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** acquistavano in regime di comune legale, giusti poteri Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, la proprietà di 1/1 degli immobili oggetto della presente procedura.



- **OMISSIS,  
OMISSIS**

Proprietari dal 09/08/1996 al 05/08/2004, in forza di Atto di Compravendita a firma Notaio Leone Giovanni di Morciano di Romagna, in data 09/08/1996 al rep n. 41831, registrato a Rimini in data 20/08/1996 al n. 2688 Mod IV, **trascritto** a Rimini il **13/08/1996** al reg. gen. n. 7017, **reg. part. n. 4990**

Con il presente atto i sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS*, acquistavano in regime di comune legale, giusti poteri Sig. *OMISSIS*, gli immobili oggetto della presente procedura.

**7.PRATICHE EDILIZIE:**

**Quanto al fabbricato costruito sulla particella 88:**

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 20/84** per lavori di "Ristrutturazione di parte di fabbricato ad uso civile abitazione". Progetto presentato dal Sig. *OMISSIS*, prot. n. 1362, **rilasciato** in data **21/07/1984**.

**Note: le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967**

**Quanto al fabbricato costruito sulla particella 84:**

- **Non sono stati reperiti precedenti edilizi**

**Quanto al fabbricato costruito sulla particella 333:**

**Non sono stati reperiti precedenti edilizi**

Descrizione **Fabbricato residenziale e Terreni** di cui ai punti **A e B**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **Fabbricato residenziale e terreni**, siti in Gemmano (Rimini), Via Provinciale Onferno n. 91.

- Il fabbricato sulla particella 88 è stato costruito ante '67
- Per il fabbricato accessorio in lamiera ricadente sulla particella 84 (non legittimato) non è valutabile l'anno di costruzione
- Il fabbricato ricadente sulla particella 333 (non legittimato) è stato costruito in data successiva al 2004

**Destinazione urbanistica:**

Nel **P.R.G. Variante 2008** (piano regolatore generale di Vallata), gli immobili (fabbricato e terreno part. 84) sono identificati nella **zona B1: aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale** mentre i terreni (mappali 269 e 333) nella **zona E1: area agricola in contesti di tutela naturalistica**

**TAVOLE:**

- **Tavole di zonizzazione: Tav. n. D.3.3, zona B1 e zona E1**

**NORME:**

**-Art. 11\_Zona B1: Aree urbane di completamento a destinazione prevalentemente residenziale**

1. Si tratta di isolati che costituiscono l'ossatura urbana recente, prevalentemente saturi ma con significative porzioni di territorio urbanizzato ancora ineditato. In queste zone è ammesso il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq; per ogni metroquadro di Superficie utile (Su) realizzato è possibile realizzare 0,5 mq di Superficie non residenziale (Snr). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, questo può essere oggetto degli interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato o nella misura prevista al successivo punto 2., di demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato ai punti 6 e 7. Nei casi indicati con apposito asterisco nelle planimetrie della serie D3, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i soli interventi manutentivi e quelli di restauro e risanamento conservativo (di cui all'art. 36 della L.R. 7/12/78 n. 47, lettera A2.2), con divieto di ampliamento. Si applicano in questi casi le prescrizioni e le indicazioni contenute nel documento F3, punto 4. Si opera per intervento edilizio diretto.

2. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G. risultassero aver saturato l'indice sopra indicato è consentito l'incremento "una tantum" del 20% ragguagliato alla superficie utile (Su). Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato che lo standard per parcheggio privato previsto all'art. 2 legge n. 122/89, risulti soddisfatto (sia per la quota relativa al fabbricato preesistente, sia per quella afferente all'ampliamento). Tale ampliamento non dovrà comportare aumenti nelle altezze massime dei fronti dell'unità immobiliare, non superare comunque l'altezza massima indicata al punto 8 e non ridurre le distanze dei fronti dal ciglio della strada e non modificare gli allineamenti esistenti prevalenti, fermo restando quanto disposto dal D.M. 1444/1968 in materia di pareti finestrate.

3. ....

**-Art. 23 Zone agricole**

1. Il P.R.G. individua le zone agricole come aree a specifica destinazione produttiva, settore primario, secondo quanto indicato dalle disposizioni di legge in materia. Attività differenti potranno essere consentite per il recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto indicato ai successivi art. 24 e 26.

2. Il P.R.G. individua 2 tipi di zone agricole, in relazione alle condizioni ambientali in cui si trovano, ed al regime di vincoli cui sono sottoposte, a seguito delle prescrizioni del P.T.R.P. e del P.T.C.P.: zona E1 (aree agricole in contesti di tutela naturalistica), zona E2 (aree agricole in contesti di interesse ambientale).

3. Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi edifici residenziali o produttivi, e l'intervento su quelli esistenti, si fa riferimento alle disposizioni di cui ai **successivi articoli 24, 25 e 26**.

4. Le aree ricadenti in zona E1 sono sottoposte al regime di tutela indicato all'art. 19 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In tali aree sono consentite le attività di cui al comma 5 del citato art. 19 del P.T.C.P..

5. ....

**Caratteristiche descrittive:**

Alla data della presente:

- il **fabbricato ricadente sulla particella 88** si trova in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione. Il fabbricato, di epoca remota, è costruito con muratura portante. Tutti i muri perimetrali, sia interni che esterni, al piano terra presentano umidità di risalita con notevoli distaccamenti di intonaco. Gli infissi esterni (finestre, persiane, portoni) sono in legno in pessimo stato manutentivo. In una camera del piano primo è stato rimosso il controsoffitto e sono ben visibili porzioni del tetto anch'esso in stato di forte degrado (in alcuni punti si intravede il cielo). La caldaia si trova sulla facciata esterna in corrispondenza della porta della cantina.

- Quanto al **fabbricato costruito sulla particella 84** trattasi di capanno di lamiera in stato di degrado.
- Il **fabbricato** costruito **sulla particella 333** è in stato di abbandono, costruito con struttura mista in mattoni e in legno con copertura in eternit in parte crollata.
- I **terreni agricoli** sono ricoperti interamente da rovi e arbusti. Sono presenti alcuni alberi da frutto e ulivi. Presentano un andamento acclive e l'accesso pedonale è posto sulla Via Provinciale Onferno. Lungo la recinzione lato nord, a confine con la particella 293 è presente un passaggio pedonale. I terreni sono in stato di abbandono, ricoperti di rovi e arbusti.

**Caratteristiche descrittive (fabbricato sulla particella 88):**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime protezione: persiane in legno, condizioni: pessime

*Infissi interni:*

materiale: legno tamburato, condizioni: scarse

*Manto di copertura:*

materiale: coppi, condizioni: pessime

*Pareti esterne:*

rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: pessime

*Pavim. Esterna:*

materiale marciapiedi: gres, condizioni: scarse

*Pavim. Interna:*

materiale: gres, condizioni: scarse

*Portone di ingresso:*

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: pessime

Impianti:

*Gas:*

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

*Elettrico:*

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

*Fognatura:*

impianto fognario allacciato in pubblica fognatura.

*Idrico:*

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

*Termico:*

sottotraccia. Impianto a termosifoni Conformità: non pervenuta

*Condizionamento:*

non presente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Alberto PARI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

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

<b>SUPERFICI FABBRICATO RESIDENZIALE SULLA PARTICELLA 88 come da C.E. n. 20/84</b>				
	<b>Sup. netta</b>	<b>altezza</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>				
Ingresso	17,70	h. 2,65	/	pessime
Bagno	2,50	h. 2,65	N	pessime
Cantina	10,72	h. 2,65	N	pessime
Sgombero	19,27	h. 2,65	S	pessime
Corte	51,80	/	/	scarse
<b>PIANO PRIMO</b>				
Camera (cucina)	16,26	h.m. 2,80	N, O	pessime
Camera	11,74	h.m. 2,80	N	pessime
Camera	13,09	h.m. 2,80	O	sufficienti
Antibagno	2,25	h.m. 3,15	/	pessime
Bagno	5,03	h.m. 2,50	O	pessime
<b>SUPERFICI FABBRICATO ACCESSORIO sulla part. 84 (non autorizzato)</b>				
Accessorio	12,80	h.m. 2,00	O	pessime
<b>SUPERFICI FABBRICATO sulla part. 333 (non autorizzato)</b>				
accessorio	Circa 32,00	h. non rilevabile	/	pessime
<b>TERRENI superfici come da Visure catastali</b>				
	<b>Sup.</b>	<b>qualità</b>	<b>esposizione</b>	<b>utilizzo</b>
Particella 269	275	Semin arbor	N-S-E-O	incolto
Particella 333	934	Fu D accert	N-S-E-O	Ulivi, alberi da frutto, fabbricato

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

<b>A. Fabbricato e terreno</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Sup. Appartamento P.T.	Sup. reale lorda	29.35	1,00	29.35
Sup. Accessori P.T.	Sup. reale lorda	44.85	0,50	22.42
Sup. Appartamento P.1	Sup. reale lorda	74.21	1,00	74.21
Sup. Corte	Sup. reale lorda	51.80	0,10	5.18
Terreno (particella 84)	Sup. reale lorda	198.00	0,10	19.80
<b>Sup. reale lorda</b>				<b>150.96</b>

La consistenza della particella 84 è stata assunta pari alla consistenza catastale ed è stato applicato il coefficiente di 0.10 equiparandolo alla corte del fabbricato principale.

## B. Terreni agricoli

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno part. 333	Sup. reale lorda	934	1,00	934
Terreno part 269	Sup. reale lorda	275	1,00	275
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.209</b>		<b>1.209</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricadono i beni, è una zona agricola extraurbana, composta prevalentemente da edilizia sparsa a bassissima densità. La via principale, Via Provinciale Onferno è di tipo locale. Non vi è disponibilità di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Verranno di seguito presi in esame beni che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono assimilabili ai beni oggetto di stima.

-Il **rapporto OMI** del secondo semestre 2023 riporta per la Zona agricola di Gemmano, per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 860,00** ad un massimo di **€/mq 1.250,00**.

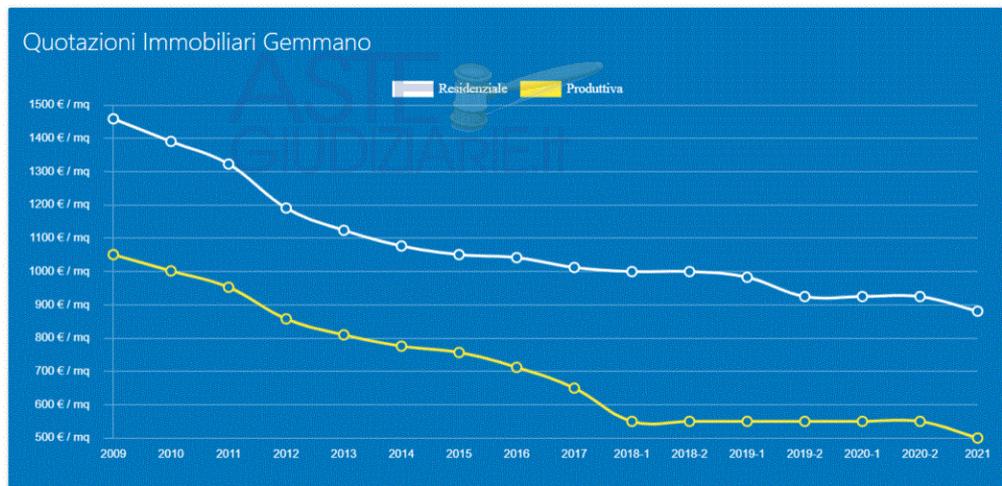
-Il **Borsino Immobiliare** della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione nella Zona agricola di Gemmano, in località Schiarno, per le abitazioni in stabili di seconda fascia, valori da **€/mq 668,00** ad **€/mq 897,00**

-Il **rapporto Fiaip** del 2023 per Gemmano centro, indica, per abitazioni da ristrutturare valori compresi tra **€/mq 1.000,00** e **€/mq 1.400,00**, mentre non compaiono indicazioni per le abitazioni in zona agricola

-Il **rapporto Requot** indica per a zona agricola di Gemmano valori di vendita in **€/mq 738,00**

Di seguito viene riportato il grafico degli andamenti delle quotazioni immobiliari residenziali dal 2009 al 2021.

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



-Sul motore di ricerca **Immobiliare.it** è posta in vendita, in via Provinciale Onferno, casa abbinata disposta su due livelli di 80 mq, da ristrutturare, con corte privata, capanno in muratura e terreno agricolo con ulivi di 1.000 mq ad **€ 55.000,00**

- Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, **OMI consultazione valori immobiliari dichiarati**, risultano compravendite di immobili in categoria A/2 quindi superiore a quella del fabbricato oggetto della presente e siti nelle vicinanze del centro storico, appartamento di mq 104 ad € 82.500,00 ovvero ad **€/mq 793,00**; appartamento con garage di sup. commerciale totale 144 mq ad € 82.000 ovvero **€/mq 584,00** ed appartamento di mq 188 ad € 87.000,00 ovvero **€/mq 462,00**

Dalle indagini svolte emerge che, per immobili siti nell'entroterra della provincia di Rimini, il mercato immobiliare è pressochè stagnante, con andamenti negativi, caratterizzato da un'offerta superiore alla domanda, soprattutto verso l'usato.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione e i costi di ripristino.

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 500,00** di superficie commerciale.

Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti Atti di compravendite recenti (anni 2022 e 2023) di **terreni agricoli** ubicati nella medesima zona (Gemmano e dintorni) di quelli oggetto della presente valutazione.

-Sui motori di ricerca **Immobiliare.it** e **Idealista** sono posti in vendita, terreni da un minimo di €/mq 6,00 (superficie terreno mq 7.315) ad un massimo di €/mq 8,00 (superficie terreno mq 15.000)

La Regione Emilia Romagna ha pubblicato i Valori agricoli medi determinati per l'anno 2024 dalle Commissioni provinciali di Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena, Bologna, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie.

I terreni oggetto di valutazione, ricadono nella Regione Agraria n. 2. Per il tipo di coltura a seminativo, nella regione agraria 2- zona C, sono indicati valori medi in €/Ha 14.000,00.

Andamento del mercato: dall'indagine emerge che il mercato dei terreni agricoli, riporta valori che consolidano le variazioni percentuali negative verificatesi negli ultimi anni, una offerta superiore alla domanda, con terreni che difficilmente riescono a trovare facile e rapida collocazione sul mercato.

Per la presente stima si adotterà un valore unitario a coltura seminativo e verrà riconosciuto un valore al soprassuolo di € 1.000,00 (ulivi e alberi da frutta) Verrà inoltre detratto dal valore di stima il costo per la demolizione del fabbricato esistente con relativo smaltimento di eternit e bonifica del terreno.

La presente valutazione tiene dunque conto delle difformità riscontrate e delle spese necessarie alla demolizione dei fabbricati e al ripristino dei luoghi, della posizione geografica dei terreni, del loro andamento acclive, della loro esposizione e delle colture in atto. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di **€/mq 5,50**

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Gemmano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Fabbricato e terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fabbricato (sup utile e access)	125,98	€ 500,00	€ 62.990,00
Corte	5,18	€ 500,00	€ 2.590,00
Terreno mappale 84	19,80	€ 500,00	€ 9.900,00
	<b>150,96</b>		<b>€ 75.480,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 75.480,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 75.480,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 75.480,00</b>

### B. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno mappale 333	934	€ 5,50	€ 5.137,00
Terreno mappale 269	275	€ 5,50	€ 1.512,50
	<b>1.209</b>		<b>€ 6.649,50</b>
Soprasuolo (ulivi e alberi frutto)	<b>A corpo</b>	€ 1.000,00	<b>€ 1.000,00</b>
		<b>Totale</b>	<b>Tot. € 7.649,50</b>

- Valore corpo:	<b>€ 7.649,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 7.649,50</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 7.649,50</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Fabbricato + Terreno</b>	<b>150,96</b>	<b>€ 75.480,00</b>	<b>€ 75.480,00</b>
<b>B</b>	<b>Terreni agricoli</b>	<b>1.209</b>	<b>€ 7.649,50</b>	<b>€ 7.649,50</b>
			<b>Totale</b>	<b>€ 83.129,50</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione equivalente al valore delle opere da demolire e smaltire ovvero capanno in lamiera sulla particella 84 e fabbricato sulla particella 333 compreso smaltimento eternit e bonifica del terreno circostante oltre ad eventuali materiali presenti e non visibili sul terreno attualmente ricoperto da rovi e arbusti, compresa pulizia dei terreni per poter effettuare le rimozioni

**€ 12.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Alberto PARI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

Valore al netto delle demolizioni	€ 71.129,50
- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 7.112,95
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.016,55

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

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

€ 64.000,00

Relazione **Lotto 001** creata in data **21/05/2024**  
Codice documento: E118-23-00091-001

La presente relazione si compone di pagine 16 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito  
Arch. Samantha Spano