

**Beni in Monte Colombo (Rimini) Via Flaminia Conca n. 620 – S.P. 18**  
**Lotto 002**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montescudo - Monte Colombo (Rimini), località Osteria Nuova di Monte Colombo, Via Flaminia Conca n. 620 – S.P. 18.

Trattasi di appartamento posto ai piani terra, primo e sottotetto di un piccolo complesso immobiliare. Al piano terra vi è un soggiorno/sala da pranzo con cucina con balcone e un bagno con relativo anti-bagno. Al piano primo, al quale si accede mediante scala interna, vi sono n. 3 camere, una delle quali con balcone, e un bagno. Al piano sottotetto accessibile mediante scala comune (B.C.N.C. Fg. 13 p.la 174 sub. 14) vi è un locale ripostiglio con altezza massima pari a 2,37 m.

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq **140**.

Identificato in Catasto:

- Fabbricati: **Comune di Montescudo-Monte Colombo Sezione Monte Colombo, Foglio 13 p.la 174 sub. 10**, categoria A3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 123 mq, posto al piano T-1-2, rendita € 415,75;

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2016 in atti dal 22/03/2016 L.R. 23 NOVEMBRE 2015 n. 21 proveniente dal Comune di Monte Colombo F476; trasferito al comune di Montescudo-Monte Colombo Sezione Monte Colombo M368B (n. 13/2016);

Coerenze: Fg. 13 p.la 174 subb. 8, 9, 13, salvo altri e come diverso in fatto;

Risultano B.C.N.C. gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montescudo-Monte Colombo:

- Fg. 13 p.la 174 sub. 13, quale corte comune a tutti i subb., posta al PT;
- Fg. 13 p.la 174 sub. 14, quale vano scala, comune ai subb. 9, 10, 11 e 12, posta ai PS1-T-1-2.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione dell'accesso eseguito in data 13/06/2023.

**Si evidenzia che lo stato di fatto, come sopra descritto, risulta difforme dallo stato concessionato (vedi paragrafo 4.3.1).**

L'attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta in corso di redazione.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata non completa in quanto del ventennio.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Le visure aggiornate, la planimetria catastale, l'elenco dei subalterni e l'estratto di mappa (allegato 2).

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, gli esecutati risultano ..... con Atto n. .... trascritto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Monte Grimano Terme.

(Gli estratti per riassunto di Atto di nascita e atto di matrimonio, nonché il Certificato di Residenza, rilasciati dai Comuni di Monte Colombo e Monte Grimano Terme, sono allegati al numero 5).

22

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: Residenziale agricola (normale) a traffico locale e parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: Negozi al dettaglio (sufficiente), Ristoranti (buono), Alimentari (buono), Aree verdi (buono), strutture sportive (buono).  
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/agricola. Le attrazioni storiche presenti sono Castello e Rocca di Montefiore e le colline della Valconca.
- Collegamenti pubblici (km): Aeroporto (18,6), autobus (0,05), autostrada (18), ferrovia (16).

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

Alla data dell'accesso, eseguito in data 13/06/2023, l'immobile risultava nelle disponibilità degli esecutati.

In data 28/04/2023, lo scrivente inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sugli immobili oggetto di esecuzione. L'Ente, con prot. 31846 del 28/11/2022, riferiva che la ricerca di contratti eseguita sul sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, dava esito negativo.

## **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**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Banca Popolare Valconca Società Cooperativa per azioni** contro ....., ..... e ..... a firma del Notaio Paladini Marco in data 18/11/2014 ai nn. 25826/13380, **iscritta a Rimini in data 26/11/2014 ai Rep. 2497\_Reg. 15118.**

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 270.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota complessiva di piena proprietà, spettante ai Sigg.ri ..... (per la quota di 1/2) e ..... (per la quota di 1/2), dell'immobile censito al C.F. del Comune di Montescudo – Monte Colombo al Foglio 13 p.lla 174 sub. 10 (oltre ad altro: LOTTO 1 e LOTTO 3 quest'ultimo in testa al Sig. ....).

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **Banca Popolare Valconca Società Cooperativa per azioni** contro ....., ..... e ..... a firma del Notaio Paladini Marco in data 16/12/2016 ai nn. 28514/15314, **iscritta a Rimini in data 20/12/2016 ai Rep. 3185\_Reg. 17316.**

Importo ipoteca: € 310.000,00

Importo capitale: € 620.000,00

Tale ipoteca grava sulla quota complessiva di piena proprietà, spettante ai Sigg.ri ..... (per la quota di 1/2) e ..... (per la quota di 1/2), dell'immobile censito al C.F. del Comune di Montescudo – Monte Colombo al Foglio 13 p.lla 174 sub. 10 (oltre ad altro: LOTTO 1 e LOTTO 3, quest'ultimo in testa al Sig. ....).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Value Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A.** contro ....., ..... e ....., a firma di UNEP Tribunale di Rimini, in data 25/07/2022 al n. 2470, **trascritto a Rimini in data 20/09/2022 ai Rep. 10021\_Reg. 14533.**

Tale pignoramento grava sulla quota complessiva di piena proprietà, spettante ai Sigg.ri ..... (per la quota di 1/2) e ..... (per la quota di 1/2), dell'immobile censito al C.F. del Comune di Montescudo – Monte Colombo al Foglio 13 p.lla 174 sub. 10 (oltre ad altro: LOTTO 1 e LOTTO 3 quest'ultimo in testa al Sig. ....).

*Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.3.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione e delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 964,00 di cui € 364,00 per i diritti/imposte e € 600,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria	€ 270.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 620.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 364,00</b>
Onorari	n. formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 964,00</b>

24

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione all'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 17/05/2023, è allegato al numero 3.

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

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

Si premette che l'intero edificio, comprendente i Lotti 1, 2 e 3, risulta licenziato a mezzo pratica edilizia P.C. n. 26/06 e successiva Dia in Variante n. 06/2009. In base agli accertamenti eseguiti in occasione del sopralluogo svolto in data 13/06/2023, l'immobile di cui al C.F. foglio 13 p.lla 174 sub. 10 risultava non conforme rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica, ovvero, Dia in variante n. 06/2009. Le difformità rilevate vengono di seguito elencate:

##### **Piano Terra**

- Non viene rappresentata la scala che collega il balcone fronti stante la cucina e il bagno al piano inferiore (7 alzate);
- E' presente una tettoia a copertura del balcone (circa 18 mq);
- La scala interna di collegamento al piano primo risulta rappresentata diversamente. Allo stato dei luoghi è presente una scala di tipologia "a piè d'oca" anziché di tipologia "a chiocciola";

##### **Piano Sottotetto**

- E' variato l'accesso all'unità immobiliare dal corpo scale (sub. 14 BCNC). Una parte del solaio di sbarco al piano è stata scorporata ed unita al sub. 11.
- Non è presente una parete divisoria;
- La planimetria del piano sottotetto relativa la DIA 06/2009 indica la presenza di un'apertura finestrata, tipologia velux. Allo stato dei luoghi è presente un'apertura nel solaio di copertura riconducibile alla realizzazione di una terrazza a tasca come previsto nel P.C. 26/2006. Tale apertura risulta tamponata provvisoriamente con pannelli tipologia "sandwich" e al centro è posta la velux;

- Non è presente un pilastro, disegnato in posizione centrale, in corrispondenza del colmo;
- L'altezza minima misurata è pari a 86 cm anziché 70 cm (si evidenzia però che l'immobile risulta ancora al rustico).

In merito alle difformità lo scrivente ha reperito informazioni circa la loro sanabilità o necessità di messa in pristino presso l'ufficio tecnico comunale. Dai colloqui è emerso che le modifiche interne potrebbero risultare sanabili a mezzo presentazione pratica quale, Scia in sanatoria con oneri a carico non inferiori a € 2.000 oltre a spese tecniche e varie ed eventuali. In particolare si ritiene che la realizzazione dell'apertura nel solaio ("tasca") possa rientrare in tolleranza, poiché non ben rappresentate nella DIA 06/2009 in variante ma, autorizzate nel PC 26/2006.

Resta necessaria una verifica strutturale da parte di un tecnico competente per appurare la bontà delle opere realizzate, quali modifica alle strutture con demolizioni di pareti e/o aperture di varchi e finestre, con relativa presentazione di pratica di idoneità Statica (ex- Genio Civile).

**Infine si rende noto che non risulta agli atti l'agibilità dell'intero compendio.**

Rimane comunque onere della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i Pubblici Uffici. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni etc...) andranno comunque accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, in alternativa è possibile eseguire la messa in pristino dello stato dei luoghi.

*4.3.2. Conformità catastale:*

Lo stato di fatto riscontrato in occasione dell'accesso, eseguito in data 13/06/2023, risulta non conforme alla planimetria catastale depositata agli atti. In particolare si rileva la variazione nella consistenza della u.i poiché è stato variato l'accesso dal corpo scala alla zona filtro che conduce al sub. 10 e al sub. 11, a scapito del sub. 10.

Si ritiene opportuna redazione di pratica docfa per la soppressione del sub 14 e costituzione/variazione di n. 3 sub.

Si evidenzia che, in considerazione del fatto che le ditte in capo al sub. 10 e al sub. 11 sono diverse, tale intervento comporterà altresì cessione di diritti e relativo atto notarile.

Note: Considerando che l'intero compendio, comprendente Lotto 1, 2 e 3, necessiterà la redazione di pratiche di aggiornamento catastale, alcune delle quali correlate tra i differenti lotti, si ritiene opportuno fornire una quantificazione complessiva delle spese e degli oneri da sostenere.

Riassumendo, l'aggiornamento catastale consisterà nella redazione di:  
- n. 7 pratiche Docfa;  
- n. 1 pratica di Frazionamento con Tipo mappale;  
- Rielaborazione dell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni.

26

Se la S.V. lo riterrà opportuno e riterrà di autorizzarlo, si rende fin d'ora disponibile ad effettuare tali operazioni topografiche le quali possono approssimativamente quantificarsi con un importo di € 4.040,00 per oneri (oltre ad iva al 22% e cassa previdenziale al 4%) e 632,00 per spese.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
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. CRONISTORIA CATASTALE, ATTUALI-PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Cronistoria catastale:

- **All'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 25/05/1976** gli immobili oggetto di pignoramento risultavano così identificati:

##### Catasto Terreni – Comune di Monte Colombo:

- **Fg. 13 p.lla 167** – Seminativo arborato, classe 1, superficie 680 mq, R.D. £ 9.860, R.A. £ 9.520;
- **Fg. 13 p.lla 201** – Seminativo arborato, classe 1, superficie 890 mq, R.D. £ 12.905, R.A. £ 12.460;
- **Fg. 13 p.lla 175** – Seminativo arborato, classe 1, superficie 285 mq, R.D. £ 4.133, R.A. £ 3.990;
- **Fg. 13 p.lla 174** – Ente Urbano, superficie 98 mq.

##### 6.1 Cronistoria catastale:

- **All'IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987** gli immobili oggetto di pignoramento risultavano così identificati:

##### Catasto Fabbricati – Comune di Monte Colombo:

- **Fg. 13 p.lla 174 sub. 1** – Categoria A/5, classe 2, vani 3, Piani T-1;
- **Fg. 13 p.lla 174 sub. 2** – Categoria C/1, classe 3, consistenza 26 mq, Piano T;
- **Fg. 13 p.lla 174 sub. 3** – Categoria A/4, classe 2, 4 vani, Piani T-1;
- **Fg. 13 p.lla 174 sub. 4** – Categoria C/3, classe 2, consistenza 22 mq.

- **Con VARIAZIONE del 17/01/1987 in atti dal 09/04/1999 – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI** (n. 792.1/1987) gli immobili di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Colombo, **Fg. 13 p.lla 174 subb. 1, 2, 3 e 4** venivano **SOPPRESSI** originando:

- **Fg. 13 p.lla 174 sub. 6 \_ graffato a Fg. 13 p.lla 175 sub. 2** – Categoria A/4, classe 2, 8 vani, Piani T-1;
- **Fg. 13 p.lla 174 sub. 7 \_ graffato a Fg. 13 p.lla 175 sub. 1** – Categoria D/8, Piano T.

Note: Segue Variazione Toponomastica del 16/10/2003 pratica n. 210455 e n. 210454 in atti dal 16/10/2003\_Variatione di Toponomastica n. 83308.1/2003 e 83307.1/2003.

- **Con VARIAZIONE D’UFFICIO del 29/10/1997**, in atti dal 27/07/1999 (n. 149085.510/1986) venivano **SOPPRESSI** gli immobili di cui al Catasto Terreni del Comune di Monte Colombo, **Fg. 13 p.lle 167, 201, 204, 205 e 206**, **COSTITUITI** gli immobili di cui al Catasto Terreni del Comune di Monte Colombo:

- **Fg. 13 p.lla 1055** – Seminativo arborato, classe 1, superficie 630 mq;
  - **Fg. 13 p.lla 1056** – Seminativo arborato, classe 1, Superficie 797 mq;
- e **VARIATI** gli immobili di cui al Catasto Terreni del Comune di Monte Colombo:
- **Fg. 13 p.lla 175** – Ente Urbano, superficie 571 mq;
  - **Fg. 13 p.lla 174** – Ente Urbano, superficie 148 mq.

- **Con FRAZIONAMENTO – VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 27/02/2004 \_ Pratica n. RN0004590** in atti dal 27/02/2004 (n. 4590.1/2004), venivano **SOPPRESSI** gli immobili di cui al Catasto Terreni del Comune di Monte Colombo, **Fg. 13 p.lle 1055 e 1056**, **COSTITUENDO**:

- **Fg. 13 p.lla 1068** - Seminativo arborato, classe 1, superficie 560 mq;
- **Fg. 13 p.lla 1069** - Seminativo arborato, classe 1, superficie 70 mq;
- **Fg. 13 p.lla 1070** - Seminativo arborato, classe 1, superficie 717 mq;
- **Fg. 13 p.lla 1071** - Seminativo arborato, classe 1, superficie 80 mq.

- **Con FRAZIONAMENTO – VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE del 16/06/2009 \_ Pratica n. RN0083927** in atti dal 16/06/2009 presentato il 16/06/2009 (n. 83927.1/2009), venivano **SOPPRESSI** gli immobili di cui al Catasto Terreni del Comune di Monte Colombo, **Fg. 13 p.lle 175, 1068 e 1070** **COSTITUENDO**, tra gli altri (Fg. 13 p.lle 1162 e 1164):

- **Fg. 13 p.lla 1163** – Seminativo arborato, classe 1, superficie 136 mq;
- **Fg. 13 p.lla 1165** – Seminativo arborato, classe 1, superficie 167 mq;

le quali, con la medesima pratica venivano **SOPPRESSE** e, insieme alla ex p.lla 175 – Ente Urbano di 571 mq, venivano **UNITE** alla p.lla 174 che **VARIAVA** così:

**Fg. 13 p.lla 174, Ente Urbano, superficie 1.022 mq (comprendente le particelle 175, 1163 e 1165).**

- **Con VARIAZIONE del 18/06/2009 \_ pratica RN0085612**, in atti dal 18/06/2009 - DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4135.1/2009) gli immobili di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Colombo, **Fg. 13 p.lla 174 subb. 6 e 7 e Fg. 13 p.lla 175 subb. 1 e 2** venivano SOPPRESSI originando:
  - **Fg. 13 p.lla 174 sub. 8 – Categoria D/8, rendita € 1.430,00, Piano T;**
  - **Fg. 13 p.lla 174 sub. 9 – Categoria C/1, classe 2, Consistenza 66 mq, Rendita € 1.046,45, Piano T;**
  - Fg. 13 p.lla 174 sub. 10 – Categoria A/3, classe 3, 7 vani, rendita € 415,75, Piano T-1-2;
  - Fg. 13 p.lla 174 sub. 11 – Categoria A/3, classe 3, 4,5 vani, rendita € 267,27, Piano 1-2;
  - Fg. 13 p.lla 174 sub. 12 – Categoria C/6, classe 1, consistenza 58 mq, rendita € 176,76, Piano S1;
  - Fg. 13 p.lla 174 sub. 13 (BCNC);
  - Fg. 13 p.lla 174 sub. 14 (BCNC).
  -
- **Segue VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 31/05/2010 – Pratica RN0066306** in atti dal 31/05/2010 (n. 3761.1/2010) con cui venivano validati classamento e rendita;
- **Con VARIAZIONE in SOPPRESSIONE del 01/01/2016, in atti dal 22/03/2016 – VARIAZIONE TERRITORIALE L.R. 23 Novembre 2015 n. 21**, l'immobile di cui sopra, Fg. 13 p.lla 174 Ente Urbano, proveniente dal Comune di Monte Colombo F476 viene TRASFERITO al Comune di Montescudo-Monte Colombo sezione Monte Colombo M368B (n. 9/2016).
- **Con VARIAZIONE in SOPPRESSIONE del 01/01/2016, in atti dal 22/03/2016 – VARIAZIONE TERRITORIALE L.R. 23 Novembre 2015 n. 21**, l'immobile di cui sopra, Fg. 13 p.lla 174 sub.10, provenienti dal Comune di Monte Colombo F476 viene TRASFERITO al Comune di Montescudo-Monte Colombo sezione Monte Colombo M368B (n. 13/2016).

## 6.2 Attuali proprietari:

..... (60/120 = 1/2) e ..... (60/120 = 1/2); proprietari dal 20/12/2005 ad oggi, in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Paladini Marco, in data 20/12/2005, Rep. 6833/1338, **trascritto a Rimini in data 24/01/2006 ai Rep. 911\_Reg. 1591.**

Con tale atto, i Sigg.ri ..... (proprietaria per la quota di 4/120), ..... (proprietaria per la quota di 4/120), ..... (proprietaria per la quota di 4/120), ..... (proprietario per la quota di 6/120), ..... (proprietaria per la quota di 6/120), ..... (proprietario per la quota di 12/120) e ..... (proprietario per la quota di 12/120), vendevano la complessiva quota di proprietà, pari a complessivi 48/120,

sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati - Fg. 13 p.la 174 sub. 66 (graffata Fg. 13 p.la 175 sub. 2) e Fg. 13 p.la 174 sub. 7 (graffata a Fg. 13 p.la 175 sub. 1), e Catasto Terreni – Fg. 13 p.lle 1068 e 1070, al Sig. ....

### 6.3 Precedenti proprietari:

#### **Limitatamente ad ex C.F. Fg. 13 p.la 174 sub. 1 ed ex C.T. Fg. 13 p.la 167 Fino al 29/01/1994**

..... (60/120) e ..... (60/120): **proprietari dal 28/08/1976 al 29/01/1994** in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Giovanni Leone, Rep. 6526, **trascritto a Rimini in data 09/09/1976 ai Rep. 4016\_Reg. 4994.**

Con tale atto i Sigg.ri ....., ....., ....., ..... e ..... “... *Unitamente ed in solido, vendevano ai signori ..... e ..... che accettavano ed acquistavano in parti uguali indivise la porzione di fabbricati di piani due e vani tre, con annesso orto di metri quadrati seicentottanta (mq 680), il tutto, sito in Comune di Monte Colombo alla via Flaminia Conca (...). Le parti hanno precisato che la porzione di fabbricato è riferita al N.C.E.U. di Monte Colombo alla partita 185, foglio 13, particella 174 sub. 1, mentre l’annesso orto è riferito in catasto terreni dello stesso Comune alla partita 1017, foglio 13, particella 167 ...*”.

#### **Limitatamente ad ex C.F. Fg. 13 p.la 174 subb. 2-3-4 ed ex C.T. Fg. 13 p.lle 175 e 201 Fino al 29/01/1994**

..... (40/120 nuda proprietà), ..... (40/120 nuda proprietà), ..... (40/120 nuda proprietà), ..... (60/120 usufrutto) e ..... (60/120 usufrutto): **proprietari dal 24/12/1968 al 21/08/1976** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Gaetano Corsale, del 24/12/1968 al Rep. 20736, **trascritto a Forlì in data 17/01/1969 ai Rep. 649\_Reg. 967.**

Con tale atto: “... *In virtù di questo pubblico atto, il Signor ..... dichiara di vendere come vende e trasferisce in piena proprietà e senza riserva alcuna in favore dei sigg.ri ..... e ..... e ....., in parti uguali per la nuda proprietà e ..... e ..... per l’usufrutto congiuntivo e diritto di accrescimento reciproco (...)* terreni a varia coltura con fabbricati di civile abitazione vecchio, in poco buone condizioni, composto a piano terra di due vani con un ripostiglio; a piano rimo elevato di tre vani con corridoio e bagno sovrastanti e precedenti, con scala propria; siti in Comune di Montecolombo, in località Osteria Nuova, (...) distinto il tutto in Catasto:

*al Rustico alle partite 63-161 al foglio 13 n. 167/a – 167/c – 175 – 201 della superficie catastale di are venti e centiare ottantuno (...), il terreno;*

*Edilizio Urbano a partita 69 al foglio 13 n. 174/2 – C/1-3 di metri quadrati ventisei (...); 174/4 – C/3 -2 di metri quadrati ventidue (...); 174/3 – A/4 -2 di vani 4 (...), il fabbricato. Si dichiara che sul terreno venduto dal lato in confine con la parrocchia di Gemmano esiste un sentiero per passaggio pubblico attualmente non utilizzato ...”.*

..... (60/120 nuda proprietà), ..... (60/120 nuda proprietà), ..... (60/120 usufrutto) e ..... (60/120 usufrutto): **proprietari dal 21/08/1976 al 11/01/1988** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Gabriele d'Ovidio, Rep. 326/76, **trascritto a Rimini in data 08/09/1976 ai Rep. 3965\_Reg. 4930.**

Con tale atto il Sig. .... " ... *Ha venduto ai signori ..... e ....., che in comune e parti eguali hanno accettato ed acquistato, tutti i diritti indivisi di nuda proprietà a lui spettanti, catastalmente individuati in un terzo su casa di vecchia costruzione con retrostante piccolo terreno in Comune di Montecolombo in località Osteria Nuova: il fabbricato è composto a piano terra di due vani e ripostiglio e al piano primo sovrastante di tre vani con corridoio, bagno e scala interna (...) il fabbricato è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla partita 69 nel foglio 13, con le particelle 174/2, piano terra, cat. C/1-3, mq 26; 174/3, piano terra, piano primo, cat. A/4-2, vani quattro e 174/4, piano terra, cat. C/3-2, con complessivo R.C. £ 657; mentre il terreno è censito al Catasto rustico alla partita 1335, nel foglio 13 con le particelle 175 e 201 (...). **Ai soli fini fiscali si dichiara che sono Usufruttuari del suddetto immobile con diritto di accrescimento tra loro i signori ..... e ..... ..** " .*

30

..... (60/120 nuda proprietà), ..... (60/120 nuda proprietà) e ..... (120/120 usufrutto): **proprietari dal 11/01/1988 al 29/01/1994** in forza di Denuncia nei passaggi per causa di morte del Sig. .... del 11/01/1988 **Riunione d'Usufrutto**\_ Voltura n. 10409.1/1996 (Pratica n. 171656 in atti dal 05/12/2001). A seguito della morte del Sig. ...., la quota pari a 60/120 di usufrutto, a lui spettante sugli immobili si riuniva a favore della moglie Sig.ra ..... in forza di diritto di accrescimento. **NB:** Non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità.

**Relativamente ad ex C.F. Fg. 13 p.lla 174 sub. 6 (graffata a Fg. 13 p.lla 175 sub. 2) e Fg. 13 p.lla 174 sub. 7 (graffata a Fg. 13 p.lla 175 sub. 1) ed ex C.T. Fg. 13 p.lle 175, 201 e 167**

..... (60/120 nuda proprietà), ..... (120/120 usufrutto + 30/120 nuda proprietà), ..... (2/120 nuda proprietà), ..... (2/120 nuda proprietà), ..... (2/120 nuda proprietà), ..... (3/120 nuda proprietà), ..... (3/120 nuda proprietà), ..... (6/120 nuda proprietà), ..... (6/120 nuda proprietà) e ..... (6/120 nuda proprietà): **proprietari dal 29/01/1994 al 14/10/2005**, in forza di Certificato di Denunciata Successione \_ Atto Amministrativo del 24/12/1998 – Rep. **99/554**, in morte del Sig. .... avvenuta il 29/01/1994, **trascritto a Rimini in data 22/07/1999 ai Rep. 5535\_Reg. 8522.**

Con tale Successione, la quota di nuda proprietà pari a 60/120 in testa al Sig. ...., sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati, Fg. 13 p.lla 174 sub. 6 (graffata Fg. 13 p.lla 175 sub. 2), Fg. 13 p.lla 174 sub. 7 (graffata Fg. 13 p.lla 175 sub. 1) e sugli immobili di cui al Catasto Terreni Fg. 13 p.lle 175, 201 e 167, succedeva ai Sigg.ri ..... (quota 2/120), ..... (quota 2/120), ..... (quota 2/120), ..... (quota 3/120), ..... (quota 3/120), ..... (quota 6/120), ..... (quota 6/120), ..... (quota 6/120) e ..... (quota 30/120). **NB:** Non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità.

..... (60/120 piena proprietà), ..... (4/120 piena proprietà), ..... (4/120 piena proprietà), ..... (4/120 piena proprietà), ..... (6/120 piena proprietà), ..... (6/120 piena proprietà), ..... (12/120 piena proprietà), ..... (12/120 piena proprietà) e ..... (12/120 piena proprietà): proprietari dal 14/10/2005 al 20/12/2005, in forza di Certificato di Denunciata Successione \_ Atto Amministrativo del 12/12/2005 – Rep. 62/79, in morte della Sig.ra ..... avvenuta il 14/10/2005, **trascritto a Rimini in data 05/08/2006 ai Rep. 9096\_Reg. 15047**.  
Con tale Successione, la quota di nuda proprietà pari a 30/120 in testa alla Sig.ra ....., sugli immobili di cui al Catasto Fabbricati, Fg. 13 p.lla 174 sub. 6 (graffata Fg. 13 p.lla 175 sub. 2) e Fg. 13 p.lla 174 sub. 7 (graffata Fg. 13 p.lla 175 sub. 1) e sugli immobili di cui al Catasto Terreni Fg. 13 p.lle 1068 e 1070 (oltre ad altro) succedeva ai Sigg.ri ..... (quota 2/120), ..... (quota 2/120), ..... (quota 2/120), ..... (quota 3/120), ..... (quota 3/120), ..... (quota 6/120), ..... (quota 6/120) e ..... (quota 6/120).

**NB:** Non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità.

Note: Si rileva un errore di cartolare nella nota di trascrizione di cui al Rep. 9096 del 05/08/2006 relativa l'indicazione dell'immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1. E' riportato "Foglio 13 particella 175 sub 2 anziché Foglio 13 particella 175 sub 1".

Segue nota di trascrizione del 12/12/2005 Rep. 61/79, **trascritta a Rimini il 05/08/2006 ai Rep. 9094\_Reg. 15045**, alla cui Sezione D viene riportato: "... *la presente dichiarazione rettifica ed integra la precedente classificata al n. 99 Vol. 554 in quanto il Codice fiscale di ..... è stato corretto e le unità negoziali ai punti 4 – 5 – 6 sono state aggiunte. L'unità negoziale al punto 4 ha una superficie complessiva di mq 16.227. L'unità negoziale al punto 5 ha una superficie complessiva di mq 4.580. L'unità negoziale al punto 6 ha una superficie complessiva di mq 78.108 ...*".

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Immobile ante '67.

**PE n. 40/1979 \_ Prot. n. 3655:** Domanda presentata per Risanamento di Struttura esistente in stato di degrado;

**P.E. n. 12/1980 \_ Prot. n. 1557 \_ Concessione n. 11/80:** Domanda presentata da ..... e ..... per lavori di “... *Costruzione di un capannone ad uso artigianale per deposito Frutta e Verdura ...*”. Concessione rilasciata in data 27/09/1980;

**Sanatoria 239 n. 22/06 \_ Prot. 3753/1986:** Domanda presentata dai Sigg.ri ..... e ..... in data 30/09/1986 al prot. 3753 “... *Tendente ad ottenere (...) la sanatoria di opere abusive realizzate in questo Comune in Via Flaminia Conca n. 6 sull’area identificata al catasto, mappa di Monte colombo, al Foglio 13 mappali 174 sub. 7, 175 sub. 1, 174 sub. 6 e 175 sub. 2 (NCEU) nell’ambito di un fabbricato adibito a negozio e civile abitazione ...*”. Concessione per Ampliamento Magazzino e Modifiche non valutabili in termini di superficie e/o Volume rilasciata il 22/09/2006;

**P.E. n. 06/2006 \_ Prot. 608 del 2006 \_ P.C. 26/06:** Domanda presentata dai Sigg.ri ..... e ..... in data 24/01/2006 al Prot. 608 per: “la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento al Fabbricato destinato a civile abitazione e negozio ...”. Concessione rilasciata in data 20/10/2006;

**DIA 06/2009 \_ Prot. 2629 \_ Dia in variante al P.C. 26/06:** Variante non sostanziale in corso d’opera presentata dai Sigg.ri ..... e .....

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all’immobile oggetto di esecuzione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

**Descrizione Appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Montescudo - Monte Colombo (Rimini), località Osteria Nuova di Monte Colombo, Via Flaminia Conca n. 620 – S.P. 18.

Trattasi di appartamento posto ai piani terra, primo e sottotetto di un piccolo complesso immobiliare. Al piano terra vi è un soggiorno/sala da pranzo con cucina con balcone e un bagno con relativo anti-bagno. Nella sala da pranzo è presente un camino. Al piano primo, al quale si accede mediante scala interna, vi sono n. 3 camere, una delle quali con balcone, e un bagno. Al piano sottotetto accessibile mediante scala comune (B.C.N.C. Fg. 13 p.lla 174 sub. 14) vi è un locale ripostiglio con altezza massima pari a 2,37 m.

L'immobile nel complesso versa in un buono stato conservativo, così come gli impianti e le finiture. Si rilevano, però, problematiche relative alla presenza di estese muffe, che si ipotizzano formatesi a seguito di ponti termici nella struttura.

Si rileva, inoltre, la presenza di una piccola crepa trasversale a livello del solaio d'interpiano, fra il piano terra e il piano primo, visibile dal vano scala.

Completa la proprietà una corte comune a tutti i subalterni (Lotto 1, 2 e 3), identificata al sub. 13, con possibilità di parcheggio. Si evidenzia che la stessa non risulta delimitata da recinzione di confine.

Si rileva infine che la scala comune BCNC (ai sub. 9,10,11 e 12), identificata al sub. 14, risulta attualmente allo stato "rustico", priva di finiture e impianti.

**Destinazione urbanistica:**

Nel PRG del Comune di Montecolombo: adottato con Delibera di C.C. n° 07/02 approvata dalla Provincia di Rimini con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 194 del 02/08/2002 e Delibera di C.C. n° 54 del 28/06/2002 controdedotto da Provincia di Rimini con Prot. 40752 -c0201 dal 20/08/2002 acquisito al prot. 5265 del 23/08/2002, gli l'immobile di cui al corpo A è identificato nella zona D1 – Zone prevalentemente produttive, direzionali e commerciali esistenti e di completamento i di Completamento (Art. 37 delle NTA). Rientra inoltre all'interno dei limiti del centro abitato, in Fascia di Rispetto – Tutela Ambientale (Art. 16 delle NTA).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitativo PT	Sup. reale lorda	58,00	1,00	58,00
Abitativo P1	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
Balconi (PT e P1)	Sup. reale lorda	18,26	0,30	5,48
Sottotetto (h > 1,80 m)	Sup. reale lorda	22,51	0,50	11,25
Sottotetto (h < 1,80 m)	Sup. reale lorda	46,40	0,30	13,92
				<b>142,65</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Scale interne:*

tipologia: a rampa unica a piè d'oca, materiale: legno, condizioni: buone;

*Balcone e terrazzo:*

materiale: muratura con pavimentazione in piastrelle di grès, condizioni: buone;

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini  
Curatore/Custode Notaio Pietro Bernardi Fabbrani  
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola o doppia anta a battente, materiale: alluminio vetro doppio, protezione: tapparelle, condizioni: buone;

*Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: discrete;

*Pavim. Interna:* materiale: misto – mattonelle in grés al PT e all'interno dei bagni, parquet nelle camere. Condizioni: buone;

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: portone blindato, condizioni: buone.

**I** Impianti:

*Termico:* tipologia: autonomo, Caldaia Immergas, Modello Eolo, con termostato manuale\_ diffusori: termosifoni in ghisa.

34

La tabella che segue riassume in forma schematica la composizione analitica dell'immobile.

PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Pranzo/Soggiorno	28,00	3,00	Ovest/Sud/Est	discrete
Cucina	16,50	3,00	Nord	discrete
Antibagno	2,30	3,00		discrete
Bagno	3,40	3,00	Nord	discrete
Balcone	11,02		Nord	discrete
PIANO PRIMO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Camera 1	16,25	2,70	Nord	discrete
Camera 2	9,05	2,70	Sud	discrete
Camera 3	9,22	2,70	Sud	discrete
Disimpegno/ballatoio	3,45	2,70		discrete
Bagno	5,10	2,70	Est	discrete
Balcone	7,24	2,70	Nord	discrete
PIANO SOTTOTETTO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Sottotetto h < 1,80 m	40,00	1,80 < 2,40		al rustico
Sottotetto h > 1,80 m	21,15	1,80 < 2,40		al rustico

Le fotografie sono allegate al n. 1, al termine della presente relazione.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di Stima

L'immobile è posto sulla strada Provinciale 18, strada che collega i comuni costieri di Cattolica e San Giovanni in Marignano a Morciano di Romagna e quindi all'entroterra marchigiano e sammarinese.

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo semplificato basata sulla comparazione fra beni simili.

E' stata effettuata un'indagine presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate per la consultazione dei valori immobiliari dichiarati nel periodo tra gennaio 2020 e marzo 2023, nelle zone limitrofe, e sono state rilevate compravendite di appartamenti con valori medi di circa 1.300 €/mq.

Per il Comune di Montescudo-Monte Colombo, zona “Suburbana/MONTE COLOMBO – FRAZIONI E1”, il secondo rapporto Omi 2022, ultimo disponibile, indica per le Abitazioni di Tipo Economico (stato conservativo “normale”) valori compresi tra un minimo di € 1.100,00/mq ad un massimo di € 1.400,00/mq.

Il rapporto del Borsino Immobiliare riporta per il Comune di Montescudo-Monte Colombo, zona “MONTE COLOMBO – FRAZIONI”, valori per Abitazioni in stabili di 2° Fascia, di € 1.069,00/mq (media), € 925,00 (minimo) e € 1.212,00 (massimo).

Nel libero mercato, immobili di tale pezzatura, in zona limitrofa, però collocati in ambito residenziale, vengono posti sul mercato ad un prezzo pari a circa 1.400 €/mq.

Ai fini della stima dell'unità pignorata, tenuto della sua posizione, delle sue caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione, in particolare della necessità di completare le opere interne del piano sottotetto ancora “al rustico”, considerando le difformità riscontrate sanabili e non, nonché delle indagini presso le agenzie immobiliari del circondario, si adotterà un valore medio di € 1.250,00/mq per i piani finiti e € 800,00/mq per il piano in stato al rustico (grezzo avanzato).

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Montescudo-Monte Colombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Appartamento

*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
Abitativo PT	58,00	€ 1.250,00	€ 72.500,00
Abitativo P1	54,00	€ 1.250,00	€ 67.500,00
Balconi	5,48	€ 1.250,00	€ 6.850,00
Sottotetto (h > 1,80 m)	11,25	€ 800,00	€ 9.000,00
Sottotetto (h < 1,80 m)	13,92	€ 800,00	€ 11.136,00
	<b>142,65</b>		<b>€ 166.986,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 166.986,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 166.986,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	<b>€ 166.986,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	142,65	€ 166.986,00	<b>€ 166.986,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**- € 16.698,60**

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

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

**150.300,00**