

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
BANCA MALATESTIANA
CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

contro
"OMISSIS"

N. Gen. Rep. **00193/21**

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. Simona DELLAROSA

ELABORATO PERITALE

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 03464310402

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

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Simona DELLAROSA
Perito: Arch. Samantha SPANO

**Beni in Rimini (Rimini), Via Del Poggio s.n.c.
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **n. 4 appezzamenti di terreni** contigui, siti in Rimini (Rimini) zona Gaiofana, Via Del Poggio, privi di ulteriore indicazione toponomastica

Trattasi di appezzamenti di terreni contigui, nel complesso di forma regolare, giacitura acclive con deflusso delle acque meteoriche a valle nel fosso Zonara, attualmente coltivati a seminativo e ad uliveto, catastalmente individuati a qualità seminativo, uliveto, pascolo arborato, vigneto. Sono delimitati a monte dalla Via del Poggio, a valle dal fosso Zonara, a sud-ovest e nord-est da terreni agricoli di altra proprietà.

L'accesso ai terreni avviene tramite la Via del Poggio. Da indagine visiva non sono rinvenuti approvvigionamenti idrici (pozzi, cisterne,...)

Per la consistenza commerciale si assumerà la superficie catastale pari a totali **mq. 38.251**

Identificati in catasto:

- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1
Foglio 164 **mappale 253** superficie mq 22.845, diviso in 4 porzioni:
 - AA classe 3, qualità Seminativo, superficie catastale mq 18.455, reddito dominicale € 85,78 reddito agrario € 100,61
 - AB classe 2, qualità Uliveto, superficie catastale mq 207, reddito dominicale € 1,07 reddito agrario € 0,86
 - AC classe U, qualità Pascolo arborato, superficie catastale mq 5, reddito dominicale € 0,01 reddito agrario € 0,01
 - AD classe 2, qualità Vigneto, superficie catastale mq 4.178, reddito dominicale € 60,42 reddito agrario € 43,16

Coerenze:

Mappali 4, 5, 202, 197, 254, 201, Via Del Poggio, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 02/02/2010 Pratica n. RN0011418 in atti dal 02/02/2010 presentato il 02/02/2010 (n. 11418.1/2010). Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 164 particelle 196, 254

- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1
Foglio 164 **mappale 4** superficie mq 3.476, diviso in porzioni:
 - AA classe 2, qualità Vigneto, superficie catastale mq 700, reddito dominicale € 10,12 reddito agrario € 7,23
 - AB classe 3, qualità Seminativo, superficie catastale mq 2.776, reddito dominicale € 12,90 reddito agrario € 16,49

Coerenze:

Mappali 253, 5, 202, 184, 233, Via Del Poggio, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 08/01/1977

- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1
Foglio 164 **mappale 5** superficie mq 1.148, diviso in porzioni:
 - AA classe 2, qualità Vigneto, superficie catastale mq 700, reddito dominicale € 10,12 reddito agrario € 7,23
 - AB classe 2, qualità Uliveto, superficie catastale mq 448, reddito dominicale € 2,31 reddito agrario € 1,85

Coerenze:

Mappali 253, 4, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 08/01/1977

- **Terreni:** intestato a "OMISSIS" proprietario per 1/1
Foglio 164 **mappale 202** superficie mq 10.782, diviso in porzioni:
 - AA classe 2, qualità Vigneto, superficie catastale mq 3.500, reddito dominicale € 49,26 reddito agrario € 36,15
 - AB classe 3, qualità Seminativo arborato, superficie catastale mq 7.282, reddito dominicale € 36,60 reddito agrario € 45,13

Coerenze:

Mappali 253, 4, 233, 203, fosso Zonara, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Frazionamento del 25/09/2022 Pratica n. 71329 in atti dal 25/09/2002 (n. 1326.1/2002). Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: f. 164 particelle 198, 195, 6, 199, 196, 194, 3, 2, 203, 197.

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*
- Il **C.D.U.**, rilasciato dal Comune di Rimini in data 10/08/2022, è incluso nell'*Allegato n. 05*.

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 CONIUGATO.

Nell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Coriano in data 03/11/2022, risultano le seguenti annotazioni:

1. Con atto in data 10/11/2010 a rogito del Notaio Dott. Umberto Zio del distretto notarile di Forlì e Rimini gli sposi "omissis" e "omissis" hanno scelto il regime della separazione dei beni.
2. Con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 29/10/2015 n. R.G. 2494/2015, è stato omologato il verbale di **SEPARAZIONE CONSENSUALE** dei coniugi "omissis" e "omissis" sottoscritto l'11/09/2015.

(Estratto dell'Atto di Nascita e Matrimonio sono allegati al n. 05)

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola (normale); parcheggi pubblici non presenti
Servizi della zona:	scuole primaria e infanzia (buone) scuole secondarie (Rimini), 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: Rimini e San Marino; le attrazioni presenti sono: centro storico di Rimini e San Marino
Collegamenti pubblici (km):	autobus (1,5), autostrada (1,5 casello Rimini sud), ferrovia (10 Stazione di Rimini), ospedale (8,5 Rimini).

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, 16/09/2022, porzione degli immobili risultano OCCUPATI da terzi in forza di CONTRATTO DI AFFITTO IN DEROGA (ex Art. 45 Legge 203/82). Il Sig. "omissis" concede in affitto a "OMISSIS",

porzione del fondo rustico ovvero C.T. foglio 164 particelle 4p, 5p, 202p, 253p, escluso olivi, della superficie catastale complessiva Ha 2.97.00. La durata dell'affitto è previsto di anni 6 con decorrenza dal 01/01/2025. Il canone annuo è di € 800,00 da versarsi entro il 31 dicembre di ogni anno, a partire dal 2025.

(Copia del Contratto è allegato al n. 05)

In data 15/09/2022, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale (TG3), attesta che suddetto contratto risulta **registrato** telematicamente in data **22/03/2022** al numero 2320, serie 3T e che è tutt'ora in essere. Il contratto ha durata dal 01/01/2025 fino al 31/12/2030. La data di registrazione è successiva a quella di trascrizione del pignoramento del **14/01/2022**.

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: Nessuno*

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 MALATESTIANA-CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** contro **"OMISSIS" e "OMISSIS" quale debitore non datore di ipoteca**, a firma di Notaio Santagata Giovanni di Rimini in data 28/11/2005 ai rep. nn. 241430/2570 **iscritta** a Rimini in data **29/11/2005** ai nn. Reg. gen. n. 20503, **reg. part. n. 5991**.

Importo ipoteca: € 360.000,00

Importo capitale: € 180.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Rimini, Via Vilfredo Pareto n. 1

Note:

la presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 164 particelle 202, 4, 5 oltre alla particella 196 del medesimo foglio oggetto di frazionamento in data 02/02/2010 la cui soppressione ha generato, insieme ad altre, l'attuale particella 253.

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da **Concessione a garanzia di Mutuo fondiario** a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro **"OMISSIS"**, a firma di Notaio Zio Umberto di Rimini in data 12/04/2019 ai rep. nn. 116100/20296 **iscritta** a Rimini in data **03/05/2019** ai nn. Reg. gen. n. 6498, **reg. part. n. 1039**.

Importo ipoteca: € 260.000,00

Importo capitale: € 130.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Rimini, Via Venti settembre n. 63

Note:

la presente ipoteca grava sugli immobili individuati al foglio 164 particelle 253, 202, 4, 5 oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto ingiuntivo** a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS"**, a firma di Tribunale di Rimini in data 12/04/2021 al rep. nn. 435 **iscritta** a Rimini in data **06/05/2021** ai nn. Reg. gen. n. 6850, **reg. part. n. 1107**.

Importo ipoteca: € 80.000,00

Importo capitale: € 43.064,23

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c.o. Avv. Di Ghionno, Via Montescudo n. 145, Coriano

Note:

la presente ipoteca grava, oltre ad altri, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 04/01/2022 al rep. n. 4659 **trascritto** a Rimini in data **14/01/2022** ai nn. Reg. gen. n. 396, **reg. part. n. 276**.

Note:

il presente pignoramento grava, sugli immobili oggetto della presente 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 € 858,00 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	€ 360.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 260.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Giudiziale	€ 80.000,00	€ 400,00	€ 94,00	€ 494,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 858,00

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

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 23/01/2023 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

I terreni oggetto di vendita risultano essere tutti individuati nell'attuale R.U.E. in zona **ARP Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico**.

Al momento del sopralluogo sulle **particelle 4, 5, 202** non erano presenti fabbricati quindi urbanisticamente risultano **conformi**.

Invece, in merito alla **particella 253**, essa risulta **NON conforme** in quanto:

1. Su di una porzione in prossimità di Via del Poggio è stato eretto un fabbricato delle dimensioni di circa 14,35 x 6,85 m realizzato con struttura metallica, (pilastri e travi), tamponamenti e tramezzi interni in cartongesso, copertura in pannelli tipo sandwich. La struttura è ancorata a terra su platea di cemento armato delle dimensioni di circa 17,05 x 9,55 m, per la cui realizzazione è stato modificato l'andamento naturale del terreno. All'interno del fabbricato sono stati predisposti gli impianti adatti a una civile abitazione.

2. A confine con la strada è stata realizzata una piazzola di sosta per le auto con riporto di terreno per livellarla al piano stradale.

3. In prossimità di tale piazzola è stato realizzato un gazebo con struttura in legno e copertura con telo in PVC, quindi impermeabile.

4. Lungo i camminamenti sterrati che conducono al fabbricato sono stati piantati filari di alberi, alcuni dei quali poi recisi alla base.

Tutte le opere di cui ai precedenti punti sono state realizzate **SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE**, e andranno pertanto rimossi.

Si evidenzia inoltre che, sempre sulla particella 253, è presente un impianto a GPL interrato, a servizio delle unità immobiliari della attigua particella 201, oggetto di altra procedura esecutiva. Non si conosce la data di installazione di tale impianto.

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:

La qualità di tutte le particelle, di fatto non presenta alcune delle colture indicate in visura ovvero vigneto e pascolo arborato.

Per quanto riguarda l'individuazione dei confini, l'Esperto ha sottoposto apposita istanza al G.E. ed ottenuto l'autorizzazione per il picchettamento degli stessi.

Il fabbricato esistente sulla particella 253 non è inserito in mappa, ovvero non è presente né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati, pertanto **non conforme**.

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

Tipo mappale.....€ 600,00
Docfa costituzione.....€ 350,00
Diritti.....€ 109,00

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 12/05/2005 ad oggi, in forza di Atto di Donazione accettata a firma di Notaio Santagata Giovanni di Rimini, in data 12/05/2005 n. rep. 235520/2510, trascritto a Rimini il 14/05/2005 ai nn. Reg. gen. n. 8033, **reg. part. n. 4337**

Con il presente Atto, il Sig. "omissis", giusti poteri Sig. "omissis" e "omissis", acquisiva il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, **oltre ad altri**, degli immobili oggetto della presente procedura nella loro identificazione catastale originaria:

F. 164, M. 4 consistenza 34 are 76 centiare

F. 164, M. 5 consistenza 11 are 48 centiare

F. 164, M. 196 consistenza 2 ettari 28 are 94 centiare (*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: F. 164 M. 3; Il frazionamento della particella 196 soppressa, ha generato gli attuali F. 164 M. 253 e 254 quest'ultima non oggetto di esecuzione*)

F. 164, M. 202 consistenza 1 ettari 7 are 82 centiare (*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: F. 164 M. 6*)

6.2 Precedenti proprietari:

- "OMISSIS",
"OMISSIS"

proprietari **dal 28/12/1965 al 12/05/2005**, in forza di Atto di Compravendita a firma di Notaio Zaccarini di Rimini, in data 28/12/1965 ai rep nn. 10347/6729, registrato a Rimini il 17/01/1966 al n. 150/I e trascritto il 24/01/1966 all'art. 754.

Con il presente atto i sig.ri "omissis" e "omissis", acquistavano in comune ed indiviso ed in parti uguali tra loro un podere con fabbricato rurale sito in Rimini, località Santa Maria in Cerreto.

7.PRATICHE EDILIZIE:

- **NESSUNA PRATICA** presente nell'Archivio del Comune di Rimini

Descrizione **Terreni** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **n. 4 appezzamenti di terreni** contigui, siti in Rimini (Rimini), zona Gaiofana, Via Del Poggio, privi di ulteriore indicazione toponomastica

Trattasi di appezzamenti di terreni contigui, di forma regolare, giacitura acclive con deflusso delle acque meteoriche a valle nel fosso Zonara, attualmente coltivati a seminativo e ad uliveto, catastalmente individuati a qualità seminativo, uliveto, pascolo arborato, vigneto.

Sono delimitati a monte dalla Via del Poggio, a valle dal canale di scolo, a sud-ovest e nord-est da terreni agricoli.

L'accesso ai terreni avviene tramite la Via del Poggio. Da indagine visiva non sono rinvenuti approvvigionamenti idrici (pozzi, cisterne,...)

Superficie catastale totale pari a **mq. 38.251**

Destinazione urbanistica:

Nel **R.U.E.** (regolamento urbanistico edilizio), delibera di C.C. n. 80 del 23/12/2021 con cui è stata adottata "*Variante specifica al RUE ai sensi dell'articolo 4 comma 4 della L.R. 24/2017 avente ad oggetto la riqualificazione e il riuso di tessuti urbani e la precisazione di norme generali relative a: parametri urbanistici, competenze della CQAP, monetizzazioni di dotazioni in ASP.1, impatto visivo degli impianti tecnologici esterni, correzione errori materiali. - Adozione*"; pertanto a decorrere dalla data di adozione le norme variate resteranno in salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della LR 20/2000;- l'immobile è identificato nella **zona ARP Ambiti Agricoli di rilievo paesaggistico**

TAVOLE:

- RUE Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale Tavola 1-15: Territorio Rurale ARP Ambiti di rilievo paesaggistico

NORME:

-Art. 76 Articolazione del territorio rurale

Caratteristiche descrittive:

Alla data della presente, i terreni risultano per la maggior parte seminati a cereali, in minima parte ad uliveto (circa una sessantina di piante) e su porzione della particella 253 è presente un piccolo orto. Sulla particella 253 è stato realizzato un fabbricato con corte per la cui consistenza e illegittimità si rimanda al precedente punto 4.3.1. In prossimità della strada, sempre sulla particella 253 è installato un impianto interrato di G.P.L. a servizio delle abitazioni ricadenti sulla limitrofa particella 201 oggetto di altra esecuzione immobiliare.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dei terreni:

SUPERFICI come da Visure catastali				
	sup. netta	qualità	esposizione	utilizzo
Mappale 4	700	vigneto	S-E-N-O	In parte coltivato a seminativo, in parte a uliveto
	<u>2.776</u>	seminativo	S-E-N-O	
	3.476			
Mappale 5	700	vigneto	S-E-N-O	In parte coltivato a seminativo, in parte a uliveto
	<u>448</u>	uliveto	S-E-N-O	
	1.148			
Mappale 202	3.500	vigneto	S-E-N-O	Quasi totalmente coltivato a seminativo ed in minima parte a uliveto
	<u>7.282</u>	semin/arbore	S-E-N-O	
	10.782			
Mappale 253	18.455	seminativo	S-E-N-O	Quasi totalmente coltivato a seminativo, in minima parte a uliveto ed a orto
	207	uliveto	S-E-N-O	
	5	Pascolo arb.	S-E-N-O	
	<u>4.178</u>	vigneto	S-E-N-O	
	22.845			

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno mappale 4	Sup. reale lorda	3.476	1,00	3.476
Terreno mappale 5	Sup. reale lorda	1.148	1,00	1.148
Terreno mappale 202	Sup. reale lorda	10.782	1,00	10.782
Terreno mappale 253	Sup. reale lorda	22.845	1,00	22.845
	Sup. reale lorda	38.251		38.251

La consistenza dei terreni è stata assunta pari alla consistenza catastale.

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 terreni, è una zona agricola extraurbana, composta prevalentemente da edilizia sparsa a bassissima densità. La via principale, Via del Poggio 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 al bene oggetto di stima.

Dalla ricerca effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti Atti di compravendite recenti (anni 2021 e 2022) di **terreni agricoli** ubicati nella medesima zona (Gaiofana e dintorni) di quelli oggetto della presente valutazione. E' stato reperito un atto di compravendita del 19/10/20 a firma Notaio Fabbrani, trascritto all'art. 8488, avente ad oggetto la compravendita di un podere in zona Ospedaletto di Coriano delle dimensioni di circa 7,5/*8 ettari ad €/mq 2,70

Sono inoltre prese in considerazione offerte sul libero mercato all'interno del Comune di Rimini e/o nei comuni limitrofi a confine:

- in zona Sant'Aquilina, si trova in vendita un fondo delle dimensioni di mq 33.507 (di cui 28.750 mq. circa a seminativo e 4.700 mq. circa a vigneto) ad € 250.000,00 ovvero €/mq 7,46.
- Sono posti in vendita inoltre terreni di dimensioni inferiori all'Ettaro da circa €/mq 6,00 fino ad un massimo di circa €/mq 11,00.
- Nel limitrofo comune di Coriano, si trovano una decina fondi di dimensioni comprese tra i 4 e 5 ettari offerti in vendita ad €/mq 6,30/6,80

La Regione Emilia Romagna ha pubblicato i Valori agricoli medi determinati per l'anno 2022 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. 3- Pianura di Rimini che comprende i comuni di Bellaria Igea Marina, Cattolica, Misano Adriatico, Riccione, Rimini, San Giovanni in Marignano, Santarcangelo di Romagna. Per il tipo di coltura a seminativo, nella regione agraria 3- zona A, sono indicati valori medi in €/Ha 45.000,00 mentre per quelli ad uliveto in €/Ha 38.500,00.

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 € 18.000,00 (piantagione di circa una sessantina ulivi) Verrà inoltre detratto dal valore di stima il costo per la demolizione del fabbricato esistente con relativa platea di fondazione in c.a. su cui è eretto, del pergolato e del ripristino dell'andamento naturale del terreno, quantificabile in circa € 28.000,00

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 culture 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 Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

8.3. Valutazione corpi

A. Terreni

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 4	3.476	€ 5,50	€ 19.118,00
Terreno mappale 5	1.148	€ 5,50	€ 6.314,00
Terreno mappale 202	10.782	€ 5,50	€ 59.301,00
Terreno mappale 253	22.845	€ 5,50	€ 125.647,50
	38.251		€ 210.380,50
Soprassuolo (uliveto)	A corpo	€ 18.000,00	€ 18.000,00
			Tot. € 228.380,50

- Valore corpo:	€ 228.380,50
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 228.380,50
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 228.380,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni + soprassuolo	38.251	€ 228.380,50	€ 228.380,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Demolizione fabbricato non autorizzato e ripristino dell'area circostante	<u>- € 28.000,00</u>
	€ 200.380,50
- 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:	<u>- € 20.038,05</u>
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 180.342,45

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 180.000,00

La presente relazione si compone di pagine 11 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 spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Samantha Spano