
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
XXXX
contro
XXXX

N. Gen. Rep. **101/2020** riunita alla **82/2021**

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

ELABORATO PERITALE
Riguardante beni siti a Montefiore Conca
LOTTO 4

Tecnico incaricato: Arch. Chiara Mazza
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 458
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. MZZCHR72D51H294H- P.Iva 03259070401

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Andrea Aquilina
Perito: Arch. Chiara Mazza

**Beni in Montefiore Conca (RN) Loc. Levola (via Ca Santino)
Lotto 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

TERRENI DI VARIE PEZZATURE, FABBRICATO CON UNITA' COLLABENTE OLTRE ALTRI FABBRICATI DIRUTI

- **Piena proprietà per la quota di 1/1** di terreni siti in Montefiore Conca (Rn) località Levola via Cà Santino, intestati a XXXX. e precisamente:

A. Appezamenti di terreni di varie metrature e colture che si estendono sul declivio collinare di Montefiore Conca compreso la via Cà Santino e la Strada Provinciale 80 Via Levola.

Nel corso della procedura, in data 16/01/2023, a seguito di quanto autorizzato dal G.E con istanza del 02/05/2022, sono stati eseguiti aggiornamenti catastali e nuova redazione di tipo mappale, che hanno variato/soppresso le originarie particelle nn. **136, 137, 138** creando la particella n. 229.

B. A seguito dell'aggiornamento del tipo mappale sulla part. 229 di nuova formazione sono stati inseriti in mappa il **FABBRICATO Cat. F/3 (in costruzione) e un altro **manufatto** Cat. F/2 (**UNITA' COLLABENTE**) Superficie complessiva di circa mq 221.598 mq.**

La presente relazione viene svolta in base alla situazione rilevata durante i sopralluoghi del 13/11/2021, del 22/09/2022 e del 19/11/2022.

NOTA: Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dettagliati e ai fini della valutazione dei terreni è stata assunta la superficie catastale. Inoltre, non sono stati eseguiti accertamenti volti ad appurare l'esistenza di materiali pericolosi, inquinanti per l'ambiente e/o tossico nocivi non visibili ad occhio nudo.

CDU rilasciato in data 26/09/2022 con validità un anno. (ALL.5 -Certificati)

Particelle che compongono il LOTTO 4:

- **Fg.18, Part. 173, 174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223; Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41,44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134,135,177, 179,229** (Montefiore Loc. Levola);

Beni identificati in catasto a seguito dell'aggiornamento catastale effettuato:

1. Fg.18 Catasto terreni:

- **Partita 2480, Fg. 18, Part. 173, superficie catastale 1.740 mq,** qualità seminativo, Cl.4, Red. Dom. €8,09, Red. Agr. 9,88,
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976

Confini Catastali: Part.171,176, 174 salvo diversi e come in fatto.

2. Fg.18 Catasto terreni:

- **Partita 2480, Fg. 18, Part. 174, superficie catastale 6.984 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €32,46, Red. Agr. 39,68,
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976

Confini Catastali: Part.173,172, 176,175,190 salvo diversi e come in fatto.

3. **Fg.18 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg. 18, Part. 188, superficie catastale 678 mq,**
incolto ster.,
Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da
modello 26 (n.20494.7/1990)
Confini Catastali: Part.187,186,355,189, salvo diversi e come in fatto.
4. **Fg.18 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.18, Part. 201, superficie catastale 2.681mq,** Red.
Dom. €.9,58, Red. Agr. 11,57 divisa in 2 porzioni:
- A, qualità bosco ceduo, Cl.U, superficie mq.681, Reddito Dom.
€.0,28, Red. Agr. 0,21
- B, qualità seminativo, Cl. 3, superficie mq. 2.000, Reddito Dom.
€.9,30, Red. Agr. 11,36
Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da
modello 26 (n.20494.8/1990)
Confini Catastali: Part. 200,202,211,190, salvo diversi e come in fatto.
5. **Fg.18 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.18, Part. 202, superficie catastale 3.671mq,** Red.
Dom. €.12,83, Red. Agr. 15,48 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità seminativo, Cl.3, superficie mq.2.671, Reddito Dom.
€.12,42, Red. Agr. 15,17
- AB, bosco ceduo, Cl. U, superficie mq. 1.000, Reddito Dom. €.0,41,
Red. Agr. 0,31
Derivante: Variazione del 10/05/2019 prot.n. RN0073274 in atti dal
10/12/2019 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262
(n.1044.1/2019)
Confini Catastali: Part.201,203,17, Strada vicinale, salvo diversi e come in
fatto.
6. **Fg.18 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.18, Part. 206, superficie catastale 4.314 mq,**
qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.20,05, Red. Agr.24,51
Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da
modello 26 (n.20494.10/1990)
Confini Catastali: Part. 365,197,357,207,211, salvo diversi e come in fatto.
7. **Fg.18 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.18, Part. 207, superficie catastale 1.916 mq,**
qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €. 8,91, Red. Agr. 10,88
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 206,357,222,208, salvo diversi e come in fatto.

8. **Fg.18 Catasto terreni:**

- **Partita 3395, Fg.18, Part. 209, superficie catastale 9.197mq.** Red. Dom. €.8,87, Red. Agr. 9,28 divisa in 2 porzioni:
- A, qualità seminativo, Cl.3, superficie mq.1.197, Reddito Dom. €.5,56, Red. Agr. 6,80
- B, bosco ceduo, Cl. U, superficie mq. 8.000, Reddito Dom. €.3,31, Red. Agr. 2,48

Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.12/1990)

Confini Catastali: Part.210,213,208, fosso a confine, salvo diversi e come in fatto.

9. **Fg.18 Catasto terreni:**

- **Partita --, Fg.18, Part. 213, superficie catastale 7.098mq.** Red. Dom. €.5,25, Red. Agr. 5,14 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità seminativo, Cl.3, superficie mq.547, Reddito Dom. €.2,54, Red. Agr. 3,11
- AB, bosco ceduo, Cl. U, superficie mq. 6.551, Reddito Dom. €.2,71, Red. Agr. 2,03

Derivante: Variazione del 10/05/2019 prot.n. RN0073275 in atti dal 10/12/2019 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.1045.1/2019)

Confini Catastali: Part.209, 212,211, fosso a confine, salvo diversi e come in fatto.

10. **Fg.18 Catasto terreni:**

- **Partita --, Fg.18, Part. 223, superficie catastale 11.949 mq.** qualità pascolo, Cl.U, Red. Dom. €.4,94, Red. Agr. 3,70.

Derivante: Variazione del 05/06/2020 prot.n. RN0048347 in atti dal 19/11/2020 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.749.1/2020)

Confini Catastali: Part. 208,209,207,222,221,224, fosso a confine, salvo diversi e come in fatto.

11. **Fg.21 Catasto terreni:**

- **Partita --, Fg.21, Part. 15, superficie catastale 7.542mq.** Red. Dom. €.6,04, Red. Agr. 7,39 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità seminativo, Cl.3, superficie mq.1.300, Reddito Dom. €.6,04, Red. Agr. 7,39
- AB, incolto ster, superficie mq. 6.242, Reddito Dom. €.--, Red. Agr.

Derivante: Tabella di variazione del 07/03/2007 prot.n. RN0038554 in atti dal 07/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n.4274.1/2007)

Confini Catastali: Part.65,179, Via Cà Santino, salvo diversi e come in fatto.

12. **Fg.21 Catasto terreni:**

- **Partita 3395, Fg.21, Part. 17, superficie catastale 256mq.** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.1,19, Red. Agr. 1,45

Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.110/1990)

Confini Catastali: Part.18, strada comunale, fosso a confine, salvo diversi e come in fatto.

13. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.21, Part. 18, superficie catastale 6.732mq**, qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.31,29, Red. Agr. 38,24
Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.117/1990)
Confini Catastali: Part.16,17,19, 198, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.
14. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.21, Part. 21, superficie catastale 872mq**, qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.4,05, Red. Agr. 4,95
Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.119/1990)
Confini Catastali: Part.202,201,22,39, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.
15. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.21, Part. 41, superficie catastale 80mq**, qualità incolto ster, Red. Dom. €.---, Red. Agr. --
Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.132/1990)
Confini Catastali: Part. 42,43,45, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.
16. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.21, Part. 44, superficie catastale 32 mq**, qualità fabbricato demolito, Red. Dom. €.0,01, Red. Agr. 0,01, divisa in 2 porzioni:
- AA, *area fabbricato demolito*, superficie mq.19,
- AB, pascolo, Cl. U, superficie mq. 13, Reddito Dom. €.0.01, Red. Agr. 0.01
Derivante: Variazione del 07/06/2018 prot. N. RN0067241 in atti dal 04/12/2018 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.2493.1/2018)
Confini Catastali: Part. 46, Via Cà Santino, salvo diversi e come in fatto.
17. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 45, superficie catastale 40 mq**, qualità pascolo, Cl.U, Red. Dom. €.0,02, Red. Agr. 0,01
Derivante: Variazione del 07/06/2018 prot. N. RN0067242 in atti dal 04/12/2018 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.2494.1/2018)
Confini Catastali: Part.44, 40, strada vicinale, salvo diversi e come in fatto.
18. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 3395, Fg.21, Part. 88, superficie catastale 624 mq**, qualità pascolo, Cl.U, Red. Dom. €.0,81, Red. Agr. 0,32
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 89, strada vicinale, salvo diversi e come in fatto.
19. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 144, Fg.21, Part. 92, superficie catastale 1.330 mq**, qualità seminativo, Cl.2, Red. Dom. €.9,62, Red. Agr. 8.59
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 89,93,91,98, salvo diversi e come in fatto.

20. Fg.21 **Catasto terreni:**

- **Partita --, Fg.21, Part. 93, superficie catastale 4.541mq**, Red. Dom. €.18,62, Red. Agr. 21,97, divisa in 2 porzioni:
- AA, seminativo, Cl.3, superficie mq.3.800, Reddito Dom. €.17,66, Red. Agr. 21,59
- AB, pascolo, Cl. U, superficie mq. 741, Reddito Dom. €.0,96, Red. Agr. 0,38

Derivante: Variazione del 07/03/2007 prot. N. RN0038560 in atti dal 07/03/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.4277.1/2007)

Confini Catastali: Part. 92,89,94,96, salvo diversi e come in fatto.

21. Fg.21 **Catasto terreni:**

- **Partita 461, Fg.21, Part. 94, superficie catastale 4.670 mq**, qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.21,71, Red. Agr. 26,53

Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976

Confini Catastali: Part.95, 96 93,89, salvo diversi e come in fatto.

22. Fg.21 **Catasto terreni:**

- **Partita 3395, Fg.21, Part. 95, superficie catastale 303mq**, qualità bosco ceduo, Cl. U, Red. Dom. €.0,13, Red. Agr. 0,09

Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.151/1990)

Confini Catastali: Part.94, Fg.18, Part.212, salvo diversi e come in fatto.

23. Fg.21 **Catasto terreni:**

- **Partita 3395, Fg.21, Part. 96, superficie catastale 530mq**, qualità bosco ceduo, Cl. U, Red. Dom. €.0,22, Red. Agr. 0,16

Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.152/1990)

Confini Catastali: Part.94,97,98, salvo diversi e come in fatto.

24. Fg.21 **Catasto terreni:**

- **Partita 3395, Fg.21, Part. 97, superficie catastale 596mq**, qualità bosco ceduo, Cl. U, Red. Dom. €.0,25, Red. Agr. 0,18

Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.153/1990)

Confini Catastali: Part.96,98, salvo diversi e come in fatto.

25. Fg.21 **Catasto terreni:**

- **Partita --, Fg.21, Part. 98, superficie catastale 33.421mq**, Red. Dom. €.144,53, Red. Agr. 173,23, divisa in 2 porzioni:
- AA, seminativo, Cl.3, superficie mq.30.200, Reddito Dom. €.140,378, Red. Agr. 171,57
- AB, pascolo, Cl. U, superficie mq. 3.221, Reddito Dom. €.4,16, Red. Agr. 1,66

Derivante: Variazione del 07/03/2007 prot. N. RN0038561 in atti dal 07/03/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.4278.1/2007)

Confini Catastali: Part. 90,91,92,963,94,96,105,99,101, salvo diversi e come in fatto.

26. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 99, superficie catastale 486 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.2,26, Red. Agr. 2,76
Derivante: Variazione del 07/03/2007 prot. N. RN0038562 in atti dal 07/03/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.4279.1/2007)
Confini Catastali: Part.98, 100, salvo diversi e come in fatto.
27. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 103, superficie catastale 4.783 mq,** Red. Dom. €.22,23, Red. Agr. 27,02 divisa in 2 porzioni:
- A, qualità seminativo, Cl. 3, superficie mq.4.200, Reddito Dom. €.19,52, Red. Agr. 23,86
- B, qualità seminativo, Cl. 3, superficie mq. 583, Reddito Dom. €.2,71, Red. Agr. 3,16
Derivante: Variazione del 07/03/2007 prot. N. RN0038566 in atti dal 07/03/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.4283.1/2007)
Confini Catastali: Part. 100,102,154,155,104, salvo diversi e come in fatto.
28. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 105, superficie catastale 14.846 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.69,01, Red. Agr. 84,34
Derivante: Variazione del 07/03/2007 prot. N. RN0038568 in atti dal 07/03/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.4285.1/2007)
Confini Catastali: Part. 98, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.
29. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 461, Fg.21, Part. 107, superficie catastale 6.629 mq,** seminativo arb., Cl.2, Red. Dom. €.47,93, Red. Agr. 42,79
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 108, 106,124, 123,110,177, salvo diversi e come in fatto.
30. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 461, Fg.21, Part. 108, superficie catastale 1.419 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.6,60, Red. Agr. 7,69
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 107,110, salvo diversi e come in fatto.
31. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 109, superficie catastale 3.218 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.14,96, Red. Agr. 18,28
Derivante: Variazione del 07/03/2007 prot. N. RN0038570 in atti dal 07/03/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.4286.1/2007)
Confini Catastali: Part. 105,110, 106, salvo diversi e come in fatto.
32. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 2336, Fg.21, Part. 114, superficie catastale 1033 mq,** qualità seminativo arb., Cl.2, Red. Dom. €.7,47, Red. Agr. 6,67
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 111,115,110,112, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.

33. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 116, superficie catastale 597 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.2,77, Red. Agr. 3,39
Derivante: Variazione del 10/05/2019 prot. N. RN0073286 in atti dal 10/12/2019 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.1055.1/2019)
Confini Catastali: Part. 115,117, 110, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.
34. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 461, Fg.21, Part. 118, superficie catastale 449 mq,** Red. Dom. €.1,96, Red. Agr. 2,40 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità seminativo, Cl. 3, **superficie mq.420,** Reddito Dom. €.1,95, Red. Agr. 2,39
- AB, qualità pascolo, Cl. U, **superficie mq. 29,** Reddito Dom. €.0,01, Red. Agr. 0,01
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 117,110, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.
35. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 461, Fg.21, Part. 119, superficie catastale 990 mq,** qualità pascolo, Cl.U, Red. Dom. €.1,28, Red. Agr. 0,51
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 120,122,110, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.
36. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 123, superficie catastale 140 mq,** qualità pascolo arb., Cl.U, Red. Dom. €.0,06, Red. Agr. 0,04
Derivante: Variazione del 07/06/2018 prot. N. RN0067246 in atti dal 04/12/2018 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.2498.1/2018)
Confini Catastali: Part. 122,121, salvo diversi e come in fatto.
37. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 461, Fg.21, Part. 124, superficie catastale 38.085 mq,** seminativo arb., Cl.2, Red. Dom. €.275,37, Red. Agr. 245,87
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 107, 177,125,126,128,129,130, strada vicinale, salvo diversi e come in fatto.
38. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 461, Fg.21, Part. 125, superficie catastale 1.237 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.5,75, Red. Agr. 7,03
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 124,126, salvo diversi e come in fatto.

39. Fg.21 Catasto terreni:

- **Partita 461, Fg.21, Part. 126, superficie catastale 16.336 mq,** Red. Dom. €.113,55 Red. Agr. 101,35 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità seminativo arb, Cl. 2, superficie mq.15.666, Reddito Dom. €.113,27, Red. Agr. 101,14
- AB, qualità pascolo arb., Cl. U, superficie mq. 670, Reddito Dom. €.0,28, Red. Agr. 0,21

Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976

Confini Catastali: Part. 125,124,127,128,177, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.

40. Fg.21 Catasto terreni:

- **Partita --, Fg.21, Part. 127, superficie catastale 2.791 mq,** Red. Dom. €.14,62 Red. Agr. 13,39 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità uliveto, Cl. 2, superficie mq.1.591, Reddito Dom. €.9,04, Red. Agr.6,57.
- AB, qualità seminativo., Cl. 3, superficie mq. 1.200, Reddito Dom. €.5,58, Red. Agr. 6,82

Derivante: Variazione del 12/12/2007 prot. N. RN0208141 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.11680.1/2007)

Confini Catastali: Part. 126,128,129, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.

41. Fg.21 Catasto terreni:

- **Partita 461, Fg.21, Part. 128, superficie catastale 1.365 mq,** Red. Dom. €.8,37 Red. Agr. 7,46 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità seminativo arb., Cl. 2, superficie mq.1.145, Reddito Dom. €.8,28, Red. Agr.7,39.
- AB, qualità pascolo, Cl. U, superficie mq.220, Reddito Dom. €.0,09, Red. Agr. 0,07

Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976

Confini Catastali: Part. 127,129,124, salvo diversi e come in fatto.

42. Fg.21 Catasto terreni:

- **Partita --, Fg.21, Part. 129, superficie catastale 961 mq,** qualità pascolo arb., Cl.U, Red. Dom. €.0,40, Red. Agr. 0,30

Derivante: Variazione del 05/06/2020 prot. N. RN0048357 in atti dal 19/11/2020 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.759.1/2020)

Confini Catastali: Part. 127,128,124, strada comunale, salvo diversi e come in fatto.

43. Fg.21 Catasto terreni:

- **Partita --, Fg.21, Part. 130, superficie catastale 1.908 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.8,87, Red. Agr.10,84.

Derivante: Variazione del 10/05/2019 prot. N. RN0073287 in atti dal 10/12/2019 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.1056.1/2019)

Confini Catastali: Part. 124, strada vicinale Fonte Buona, salvo diversi e come in fatto.

44. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 461, Fg.21, Part. 134, superficie catastale 6.360 mq,** qualità seminativo arbor., Cl.2, Red. Dom. €.45,99, Red. Agr.41,06.
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 135, 133,174, 229, strada vicinale Fonte Buona, salvo diversi e come in fatto.
45. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 135, superficie catastale 2.818 mq,** Red. Dom. €.15,49 Red. Agr. 12,42 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità uliveto, Cl. 2, superficie mq.2.318, Reddito Dom. €.13,17, Red. Agr. 9.58.
- AB, qualità seminativo., Cl. 3, superficie mq. 500, Reddito Dom. €.2,32, Red. Agr. 2,84
Derivante: Variazione del 12/12/2007 prot. N. RN0208143 in atti dal 12/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.11682.1/2007)
Confini Catastali: Part. 134,229, strada comunale Cà Santino, salvo diversi e come in fatto.
46. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita 461, Fg.21, Part. 177, superficie catastale 1.100 mq,** qualità seminativo arbor., Cl.2, Red. Dom. €.7,95, Red. Agr.7,10.
Derivante: Impianto meccanografico del 10/10/1976
Confini Catastali: Part. 121,126,124, strada comunale Cà Santino, salvo diversi e come in fatto.
47. **Fg.21 Catasto terreni:**
- **Partita --, Fg.21, Part. 179, superficie catastale 192mq,** Red. Dom. €.0,33, Red. Agr. 0,24 divisa in 2 porzioni:
- AA, qualità pascolo, Cl.U, superficie mq. 166, Reddito Dom. €.0,21, Red. Agr. 0,09
- AB, qualità seminativo, Cl. 3, superficie mq.26, Reddito Dom. €.0,12, Red. Agr. 0,15
Derivante: Variazione del 10/05/2019 prot. N. RN0073291 in atti dal 10/12/2019 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n.262 (n.1060.1/2019)
Confini Catastali: Part. 15,180, strada comunale Cà Santino, salvo diversi e come in fatto.

NOTA: Le Part.136-137-138 sono state variate/soppresse mediante aggiornamento cartografico del tipo mappale originando la Part.229 così identificata:

48. **Fg.21 Mappale terreno correlato**
Catasto terreni:
- **Partita 1, Fg.21, Part. 229, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 2.058 mq.**
Derivante: Tipo mappale del 16/01/2023 pratica n. RN0001624 in atti dal 16/01/2023 Protocollo NDS n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.154903.16/01/2023 presentato il 16/01/2023 (n.1624.1/2023)
Confini Catastali: Part. 135,134, strada comunale Cà Santino, Via Levola, salvo diversi e come in fatto.

49. **Fg.21 Catasto fabbricati**: piena proprietà 1/1 intestata a Cecilia sas di Tirotti Giancarlo e C.
- **Fg.21, Part. 229, Sub.1, Cat. F/3, piano T-1,**
Derivante: Costituzione del 16/01/2023 pratica n. RN0001625 in atti dal 16/01/2023 (n.1624.1/2023)
Costituzione del 20/01/2023 Pratica n. RN0002718 in atti dal 23/01/2023 prot. NDS n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 243704 20/01/2023 Costituzione (n.2781.1/2023)
Confini: strada comunale Cà Santino, Via Levola, salvo diversi e come in fatto.
50. **Fg.21 Catasto fabbricati**: piena proprietà 1/1 intestata a Cecilia sas di Tirotti Giancarlo e C.
- **Fg.21, Part. 229, Sub.2, Cat. F/2, piano T,**
Derivante: Costituzione del 16/01/2023 pratica n. RN0001625 in atti dal 16/01/2023 (n.1624.1/2023)
Costituzione del 20/01/2023 Pratica n. RN0002718 in atti dal 23/01/2023 prot. NDS n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 243704 20/01/2023 Costituzione (n.2781.1/2023)
Confini: strada comunale Cà Santino, Via Levola, salvo diversi e come in fatto.
51. **Fg.21 Catasto fabbricati**:
- **Partita speciale A, Fg.21, Part. 229, Sub.3, BCNC, piano T, corte comune a tutti i sub.**
Derivante: Costituzione del 16/01/2023 pratica n. RN0001625 in atti dal 16/01/2023 (n.1624.1/2023)
Costituzione del 20/01/2023 Pratica n. RN0002718 in atti dal 23/01/2023 prot. NDS n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 243704 20/01/2023 Costituzione (n.2781.1/2023)
Confini: strada comunale Cà Santino, Via Levola, salvo diversi e come in fatto.
-

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

Quanto al quesito di cui all'incarico, si attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata incompleta e pertanto la sottoscritta ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate al 23/01/2023. Dai controlli effettuati dalla sottoscritta è emerso che nella **certificazione notarile** presente agli atti, nell'elenco degli immobili descritti nelle ipoteche, non sono state riportate alcune particelle che risultano presenti all'interno delle note di trascrizione o iscrizione. (*allegato n. 2*)

NOTA 1: Dalle verifiche effettuate si rileva che nelle visure catastali intestate alla ditta eseguita troviamo elencati anche altri terreni così censiti al Catasto Terreni:

- **Partita 3395, Fg.21, Part. 29, superficie catastale 5.835 mq,** qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.27,12, Red. Agr. 33,15

Derivante: Revisione di elementi censuari in atti dal 10/08/1993 come da modello 26 (n.20494.124/1990)

Confini Catastali: Part. 27,28,31, FG.19, Part. 46,54, salvo diversi e come in fatto.

- **Partita 3395, Fg.21, Part. 109, superficie catastale 3218 mq**, qualità seminativo, Cl.3, Red. Dom. €.14,96, Red. Agr. 18,28

Derivante: Tabella di variazione del 07/03/2007 prot.n. RN0038570 in atti dal 07/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03/10/2006 (n.4286.1/2007)

Confini Catastali: Part. 105,110,106, strada vicinale Calconte, salvo diversi e come in fatto.

Si fa presente inoltre che queste due particelle **compaiono nell'atto di vendita del XXXX trascritto a Rimini in data 27/12/1999 nn.14482/9490**, ma successivamente la **part.29** non risulta inserita nell'ipoteca del 01/03/2001 nn. 2703/600, né nell'ipoteca in rinnovazione del 17/02/2021 nn.2159/352.

Inoltre sia la part.29 che la part.109 non risultano inserite nell'elenco del pignoramento del 30/06/2021 nn. 10274/7174, mentre sono inserite entrambe nel pignoramento del 29/09/2020 nn.11473/7677.

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

XXXX (visura camerale già presente agli atti)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona collinare di Montefiore Conca

Caratteristiche zone limitrofe: Montefiore Conca situato nell'entroterra Riminese, con una imponente rocca che domina la zona circostante. Attrazioni paesaggistiche presenti sono: antichi borghi limitrofi Saludecio, Montegridolfo, Comune di Morciano

Collegamenti pubblici (km): 17 KM dal casello autostradale di Riccione e 20 km. casello autostradale di Cattolica, 21 km dall'Aeroporto Federico Fellini.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili alla data dei sopralluoghi effettuati, e dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini (*allegato n.5*) risultano così occupati:

- **CONTRATTO DI COMODATO** tra XXXX. e XXXX, stipulato in data 11/11/2020 registrato in data 15/02/2021 n.206 Serie 3. La XXXX concede in comodato, ex art.1803 cod.civ. al XXXX che accetta, i terreni di sua proprietà distinti al catasto terreni del Comune di Montefiore Conca come segue:

Fg.14, Part. 164,177(Montefiore);

Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore);

Fg. 19, Part. 28, 29, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 77, 78, 81 (Montefiore);

Fg. 21, Part. 1, 2, 4, 3, 5, 6, 15, 17, 18, 21, 27, 28, 29, 31, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177 (Montefiore)

Per un totale complessivo di **450.857 mq.**

La durata del presente contratto è convenuta dal 11/11/2020 al 10/11/2025 a tale data il contratto sarà risolto. Ogni fabbricato rimane nella piena disponibilità della proprietaria.

Il presente contratto è stato stipulato in data anteriore al pignoramento.

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:*
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:*

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

4.2.1. **Iscrizioni:**

- 1) **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore XXXX, **contro XXXX. (1/1)**, a firma di XXXX in data 26/02/2001 ai nn. 123984 iscritto a Rimini in data **01/03/2001 ai nn. 2703/600**
importo ipoteca: €. 227.241,00 (Lire 440.000.000)
importo capitale: €. 113.620,52 (Lire 220.000.000)

Particelle comprese nell'unità negoziale n.1 così descritta:

C.T.: Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); **Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177,179** (Montefiore). oltre ad altri immobili non pertinenti al lotto 4.

Durata ipoteca 10 anni. Domicilio ipotecario eletto a Roma, via Torino 146.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

A margine della stessa nota risulta trascritta la seguente formalità:

- iscrizione nn. 352/2159 del 17 febbraio 2021 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in RINNOVAZIONE (*di seguito sviluppata*)

NOTA: Nell'ipoteca non risulta inserita la **Part. 29 (fg. 21)**

2) **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX, contro XXXX (1/1)**, a firma XXXX in data 25/06/2013 ai nn. 5764/4356 **iscritto a Rimini in data 28/06/2013 ai nn. 8906/1413**

importo ipoteca: € 1.600.000,00

importo capitale: € 800.000,00

Predetta somma verrà erogata in più soluzioni: la prima € 400.000,00 contestualmente all'atto della stipula, e le altre mediante la stipulazione di atti pubblici di quietanza e annotazioni a margine dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo.

Particelle comprese nell'unità negoziale n.1 così descritta:

C.T: Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); **Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177** (Montefiore) oltre ad altri immobili non pertinenti al lotto 4.

Durata ipoteca 17 anni e 3 mesi. Domicilio ipotecario eletto a Cesena.

- ANNOTAZIONE presentata il 03/12/2013 -Reg.nn.3191/15391 - Tipo di atto: Erogazione parziale (€150.000,00)

- ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2014 -Reg.nn.212/1705 - Tipo di atto: Erogazione parziale (€150.000,00)

- ANNOTAZIONE presentata il 28/03/2014 -Reg.nn.676/4293 - Tipo di atto: Erogazione a saldo (€100.000,00)

NOTA: Nell'ipoteca non risulta inserita la **Part.179 (fg. 21).**

3) **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX, contro XXXX (1/1)**, a firma XXXX in data 25/06/2013 ai nn. 5763/4355 **iscritto a Rimini in data 15/07/2013 ai nn. 9673/1530**

importo ipoteca: € 8.000.000,00

importo capitale: € 4.000.000,00

Particelle comprese nell'unità negoziale n.1 così descritta:

C.T: Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); **Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177** (Montefiore) oltre ad altri immobili non pertinenti al lotto 4.

Durata ipoteca 10 anni.

Domicilio ipotecario eletto a Cesena.

A margine della stessa non risultano riportate annotazioni trascritte.

NOTA: Nell'ipoteca non risulta inserita la **Part.179 (fg. 21).**

- 4) **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX contro XXXX, XXXX (1/1)**, a firma di Tribunale di Macerata in data 06/12/2014 ai nn. 2247/2014 **iscritto a Rimini in data 01/06/2015 ai nn. 6336 /1165**
importo ipoteca: € 40.000,00
importo capitale: € 19.448,97
Particelle comprese nell'unità negoziale n.2 così descritta:
C.T: Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); **Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177, 179** (Montefiore) oltre ad altri immobili non pertinenti al lotto 4.
Domicilio ipotecario eletto Macerata.
-ANNOTAZIONE del 06/05/2022 Reg. nn.1066/6943 -Tipo atto 0819:
Restrizione di beni (valore degli immobili liberati €52.400,00)
- 5) **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX, contro XXXX, XXXX** a firma di Tribunale di Rimini in data 04/06/2015 ai nn. 1604/2015 **iscritto a Rimini in data 15/06/2015 ai nn. 6946/ 1290**
importo ipoteca: €. 110.000,00
importo capitale: €. 78.256,82
Particelle comprese nell'unità negoziale n.10 così descritta:
C.T: Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); **Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177, 179** (Montefiore) oltre ad altri immobili non pertinenti al lotto 4.
Domicilio ipotecario eletto Loc. Talacchio.
-ANNOTAZIONE del 06/05/2022 Reg. nn.1066/6943 -Tipo atto 0819:
Restrizione di beni (valore degli immobili liberati €52.400,00)

- 6) **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **XXXX contro XXXX XXXX (1/1) relativamente all'unità negoziale 6**, a firma di Tribunale di Rimini in data 20/07/2015 al n. 125 **iscritto a Rimini in data 03/08/2015 ai nn. 9829/1771**
importo ipoteca: € 500.000,00
importo capitale: € 373.244,81
Particelle comprese nell'unità negoziale n.6 così descritta:
C.T: Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); **Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177, 179** (Montefiore) oltre ad altri immobili non pertinenti al lotto 4.
Domicilio ipotecario eletto Rimini.
-ANNOTAZIONE del 20/06/2018 Reg. nn.1289/7843 -Tipo atto: Restrizione di beni (valore immobili liberati €8.900,00:Viene ristretta dai beni Fg.10, Part. 1073 e 1074; Fg. 5, Part. 828)
-ANNOTAZIONE del 06/05/2022 Reg. nn.1066/6943 -Tipo atto 0819: Restrizione di beni (valore degli immobili liberati €52.400,00)
- 7) **Iscrizione volontaria in rinnovazione** (Attiva) derivante da ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di **XXXX contro XXXX e XXXX(1/1)**, a firma XXXX in data 26/02/2001 al n. 123984 **iscritto a Rimini in data 17/02/2021 ai nn. 2159/352**
importo ipoteca: € 227.241,04
importo capitale: € 113.620,52
Particelle comprese nell'unità negoziale n.1 così descritta:
C.T: Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); **Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177, 179** (Montefiore) oltre ad altri immobili non pertinenti al lotto 4.
Domicilio ipotecario eletto a Roma, via Torino 146.
LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (Iscritta a Rimini in data **01/03/2001 ai nn. 2703/600**).
- 4.2.2. **Pignoramenti:**
- 1) **Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXXX contro XXXX (1/1)** a firma di Tribunale di Rimini in data 22/06/2020 ai nn. 976/2020 **trascritto a Rimini in data 29/09/2020 ai nn. 11473/7677**
L'atto grava il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:
C.T.: Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); **Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177** (Montefiore), oltre ad altri immobili non pertinenti al lotto 4.
Domicilio ipotecario eletto Rimini.
NOTA: Nel pignoramento non risulta inserita la Part.179 (Fg.21).

2) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo e cautelare a favore XXXX contro XXXX (1/1) a firma di Tribunale di Rimini in data 12/06/2021 al n. 1729 trascritto a Rimini in data 30/06/2021 ai nn. 7174/10274.

L'atto grava il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

C.T. Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); Fg. 21, Part. 15, 17, 18, 21, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177,179 (Montefiore).

Domicilio ipotecario eletto Milano.

NOTA: Nel pignoramento non risultano inserite Part.29 (Fg.21), Part. 109 (Fg.21)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.260,00 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	€. 227.241,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€. 1.600.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria	€. 8.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€. 40.000,00	€. 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca giudiziale	€. 110.000,00	€.550,00	€ 94,00	€ 644,00
ipoteca giudiziale	€. 500.000,00	€.2.500,00	€ 94,00	€ 2.594,00
ipoteca volontaria in rinnovazione	€. 227.241,04		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 4.260,00

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

L'elenco aggiornato delle formalità in data 23/01/2023 è l'allegato n.3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Trattasi di terreni facenti parte del comprensorio collinare situato in località Levola nel Comune di Montefiore Conca. Attraverso le verifiche effettuate tramite i portali web della Regione Emilia Romagna (Geoportale e Situa) confrontate con quanto rilevato a vista durante il sopralluogo del 13/11/2021, è emerso che risultano dei fabbricati diruti allo stato ruderale di pessima conservazione, completamente ricoperti da vegetazione che insistono sulle seguenti particelle:

- Fg.21, Part.123,Fg.21, Part.129, Fg.21, Part.229

Di questi fabbricati che risultano di difficile individuazione e raggiungimento è possibile rilevare solo porzioni della vecchia muratura perimetrale ed altri elementi costruttivi verticali.

Nel PRG di Montefiore alcuni di questi fabbricati sono inseriti in zona A/is (edifici isolati di valore storico/ambientale). Per tali edifici sulla base di quanto riportato nelle NTA comunali, sono consentiti interventi di recupero, indicati secondo l'art. 36 Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47, "che risultino finalizzati a valorizzare e mettere in luce le strutture edilizie originarie". Dalle verifiche effettuate all'ufficio Tecnico di Montefiore, i fabbricati diruti e privi di licenza, qualora se ne dimostrasse la consistenza, potrebbero rientrare secondo la normativa, nella ristrutturazione edilizia come riportato nell'Allegato alla Legge 15/2013 dove si specifica che, sotto la voce degli interventi di ristrutturazione edilizia, "vengono ricompresi anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza."

Per accertare la preesistente consistenza si intende che devono essere verificati i parametri oggettivi (muri perimetrali, strutture orizzontali e copertura) ma ad oggi nello stato di fatto in cui si trovano i ruderi, la riconduzione ai parametri essenziali non è individuabile in maniera univoca per tutti gli elementi strutturali dell'edificio poiché rimangono sul posto solo alcune pareti perimetrali e porzioni di solai.

Resterà a carico dell'aggiudicatario approfondire l'eventuale ricostruzione della consistenza in conformità con quanto richiesto dalla normativa regionale con costi e oneri da valutare al momento dell'effettiva presentazione della domanda.

Le indicazioni tecniche reperite, restano puramente indicative e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della reale regolarizzazione/ripristino secondo le scelte dell'acquirente. La quantificazione delle spese nonché eventuali oneri dovranno essere approfondite dall'acquirente mediante un suo tecnico di fiducia.

Per quanto riguarda il fabbricato accatastato al Fg.21, Part.229, Sub.1 (F/3) si riporta quanto rilasciato via e-mail dai tecnici dell'Ufficio Tecnico di Montefiore in data 23/09/2022:

“per l'immobile sito nel Comune di Montefiore Conca distinto in catasto al Foglio 21 Mappale 136 risulta collegata la pratica edilizia 259 del 30/03/2004 prot. n. 1496 xxxx

Tale pratica tuttavia non è reperibile presso il nostro archivio.

Essendo presente un titolo abilitativo nel nostro registro, anche se non si dispone di copia, in base all'art. 10 bis comma 4 della L.R. 15/2013 "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia." (e-mail inserita nell'all. 4-Doc. Edilizia)

Dal sopralluogo risulta che internamente, l'immobile, si trova allo stato grezzo. Sono riscontrabili sia internamente che esternamente, lavori edilizi eseguiti alla struttura (solaio, pareti esterne e tramezzature) che non risultano completati. La verifica delle modalità di presentazione delle pratiche edilizie necessarie per il completamento, resteranno a carico dell'aggiudicatario e andranno accertate presso gli uffici urbanistici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva presentazione della domanda.

Sul terreno è stato rinvenuto anche altro manufatto edilizio inserito in mappa come unità collabente attualmente inagibile.

La verifica della consistenza dei beni, si limita a quanto è stato possibile misurare a vista in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero compendio dei terreni. Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici specifici e ai fini della valutazione dei terreni è stata assunta la superficie catastale.

4.3.2. Conformità catastale:

Sulla base di quanto autorizzato dal GE in data 02/05/2022, sono stati eseguiti gli aggiornamenti catastali e la redazione del tipo mappale, che hanno variato/soppresso le originarie particelle nn. 136, 137, 138 creando la **Particella n. 229.**

A seguito dell'aggiornamento del tipo mappale sulla part. 229 di nuova formazione sono stati inseriti in mappa il fabbricato Cat. F/3 (in costruzione) e il manufatto Cat. F/2 (unità collabente)

(ALL..2 –Doc. Catastale- Segnalazione di avvenute variazioni))

Ai fini della presente stima si assume la consistenza catastale di ciascuna particella.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Secondo le provenienze storiche elencate nella certificazione notarile gli immobili pervennero alla società XXXX in forza dei seguenti titoli:

XXXX dal 26/03/2013 ad oggi in forza di atto costituzione società a firma di XXXX in data 26/03/2013 ai nn. 5613/4251 (**non trascritto**) con il quale XXXX ha modificato la ragione sociale da SNC in SAS.

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX (1/1) da ante ventennio al 20/09/1999 in forza di atto di conferimento in società a firma XXXX in data 20/09/1999 ai nn.436767/12802, trascritto a Rimini in data **27/12/1999 nn.14482/9490** con il quale conferiva a XXXX la piena proprietà

Sugli immobili siti a Montefiore Conca:

C.T.: Fg.14, Part. 164, 177(Montefiore); Fg.18, Part. 173,174, 188, 201, 202, 206, 207, 209, 213, 223 (Montefiore); Fg. 19, Part. 28, 29, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 77, 78, 81 (Montefiore); Fg. 21, Part. 1, 2, 4, 3, 5, 6, 15, 17, 18, 21, 27, 28, 29, 31, 41, 44, 45, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 105, 107, 108, 109, 114, 116, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 177 (Montefiore) Sup. Complessiva 481.974 mq.

(All. 5-Certificati Atto di provenienza)

XXXX (1/1) dal 20/09/1999 al 25/07/2008 in forza di atto di trasformazione di società a firma XXXX in data 20/09/1999 ai nn. 436767/12802, trascritto a Rimini in data **27/12/1999 nn.14483/9490**. La società ha modificato la denominazione da XXXX

XXXX (1/1) con sede in Misano Adriatico **dal 25/08/2008 al 26/03/2013** in forza di Trasferimento sede sociale a firma XXXX in data 25/07/2008 ai nn. 569447/20438 trascritto a Rimini in data **07/08/2008 ai nn. 7755/12830**

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E.: Pratica edilizia n. 259 del 30/03/2004 prot. n. 1496 a nome XXXX, Legale Rapp. XXXXX (riferita al fabbricato Fg.21, Part.229, Sub.1)

Tale pratica come già evidenziato, **non è reperibile presso il l'ufficio tecnico di Montefiore.**

(ALL.4 –Doc. Edilizia)

Descrizione terreni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni sito in Montefiore Conca (RN) Via Levola

I terreni oggetto di stima hanno una superficie complessiva pari a **221.598 mq.** posizionati per la maggior parte sul versante collinare localizzato a sud del territorio di Montefiore Conca, località Levola.

In terreni non sono recintati e la loro consistenza è stata individuata sul posto. I terreni costeggiano la via Cà Santino e la via Levola. Sono in parte coltivati a seminativo, in parte a pascolo o uliveto e in parte sono occupati da bosco. La giacitura dei terreni è declive e a tratti di difficile accesso. Su alcune particelle sono stati individuati a vista alcuni fabbricati diruti descritti al punto 4.3.1. Questi ruderi di difficile raggiungimento sono ricoperti da una fitta vegetazione infestante che ne limita la vista e l'accesso. Anche per le porzioni di terreno a destinazione bosco individuate:

- Fg.18, Part.lla 201(parte), 202 (parte), 209(parte), 213(parte)
- Fg.21 Part.lla 95, 96, 97

Per i terreni non è stata eseguita la verifica dell'effettiva posizione degli allineamenti di confine in quanto esorbitante l'incarico conferito; la stima viene eseguita sulla base della superficie catastale e senza alcuna altra verifica.

Descrizione fabbricato e unità collabente di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato e unità collabente posti su corte di proprietà esclusiva siti in Montefiore Conca (RN) Via Levola

Il fabbricato si presenta come un unico corpo di fabbrica con struttura in pietra a vista, con tetto a falde e copertura in coppi. Si erige su due piani fuori terra con ingresso principale dalla via Levola, oltre ad altri ingressi posti sui lati e sul retro. La struttura risulta dotata di scuri esterni che ne perimetrano la chiusura. Internamente il fabbricato è allo stato grezzo (F/3) non ancora ultimato. Superficie complessiva di circa 551,14.

Sulla corte comune insiste un'altra struttura (F/2) accatastata come unità collabente, priva di pareti perimetrali, formata da 8 pilastri in c.a. che sorreggono la copertura in parte crollata. Superficie complessiva di circa 87,12 mq.

Destinazione urbanistica:

CDU rilasciato in data 26/09/2022, i terreni nello strumento urbanistico vigente approvato con delibera di Giunta n.162 del 10/07/2001 e successive varianti risultano così individuati;

- Foglio n. **21** con il mappale n. **129** *Zona A/is: edifici isolati di valore storico/ambientale: Intervento di restauro conservativo tipo B Art. 10 NTA*
- Tutte le restanti particelle *Area agricola in contesti di interesse ambientale E2a Artt. dal 23 al 26 NTA*
- Foglio n. **21** con i mappali n. **179,137,138 e 134** lambiti dal vincolo *Crinali matrice della viabilità e dell'insediamento storico Art. 39 NTA*

(ALL.5 – CDU - Certificati)

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

Natura terreno									
	Fg.	Part.	Seminativo	Incolto	Bosco	Pascolo	Uliveto	Fabbr. diruto	Coeff. Superficie mq.
1)	Fg.18	Part. 173	1.740						1 1.740
2)	Fg.18	Part. 174	6.984						1 6.984
3)	Fg.18	Part. 188		678					1 678
4)	Fg.18	Part. 201	2.000		681				1 2.681
5)	Fg.18	Part. 202	2.671		1.000				1 3.671
6)	Fg.18	Part. 206	4.314						1 4.314
7)	Fg.18	Part. 207	1.916						1 1.916
8)	Fg.18	Part. 209	1.197		8.000				1 9.197
9)	Fg.18	Part. 213	547		6.551				1 7.098
10)	Fg.18	Part. 223				11.949			1 11.949
11)	Fg.21	Part. 15	1.300	6.242					1 7.542
12)	Fg.21	Part. 17	256						1 256
13)	Fg.21	Part. 18	6.732						1 6.732
14)	Fg.21	Part. 21	872						1 872
15)	Fg.21	Part. 41		80					1 80
16)	Fg.21	Part. 44				32			1 32
17)	Fg.21	Part. 45				40			1 40
18)	Fg.21	Part. 88				624			1 624
19)	Fg.21	Part. 92	1.330						1 1.330
20)	Fg.21	Part. 93	3.800			741			1 4.541
21)	Fg.21	Part. 94	4.670						1 4.670
22)	Fg.21	Part. 95			303				1 303
23)	Fg.21	Part. 96			530				1 530
24)	Fg.21	Part. 97			596				1 596
25)	Fg.21	Part. 98	30.200			3221			1 33.421
26)	Fg.21	Part. 99	486						1 486
27)	Fg.21	Part. 103	4.783						1 4.783
28)	Fg.21	Part. 105	14.846						1 14.846
29)	Fg.21	Part. 107	6.629						1 6.629
30)	Fg.21	Part. 108	1.419						1 1.419
31)	Fg.21	Part. 109	3.218						1 3.218
32)	Fg.21	Part. 114	1.033						1 1.033
33)	Fg.21	Part. 116	597						1 597
34)	Fg.21	Part. 118	420			29			1 449
35)	Fg.21	Part. 119				990			1 990
36)	Fg.21	Part. 123				140		X	1 140
37)	Fg.21	Part. 124	38.085						1 38.085
38)	Fg.21	Part. 125	1.237						1 1.237
39)	Fg.21	Part. 126	15.666			670			1 16.336
40)	Fg.21	Part. 127	1.200				1591		1 2.791
41)	Fg.21	Part. 128	1.145			220			1 1.365
42)	Fg.21	Part. 129				961		X	1 961
43)	Fg.21	Part. 130	1.908						1 1.908
44)	Fg.21	Part. 134	6.360						1 6.360
45)	Fg.21	Part. 135	500				2.318		1 2.818
46)	Fg.21	Part. 177	1.100						1 1.100
47)	Fg.21	Part. 179	26			166			1 192
48)	Fg.21	Part. 229	2.058					X	1 2.058
TOT			173.245	7.000	17.661	19.783	3.909	4	221.598 mq. HA 22,16

Si specifica che i confini e la consistenza dei terreni non sono stati verificati. E' stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica. Ai fini della valutazione dei terreni sarà assunta la superficie catastale. *Le fotografie sono allegato n.1.*

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, con misure verificate durante il sopralluogo del 19/11/2022 e ricavate dalle misure del tipo mappale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
FABBRICATO PRINCIPALE				
Fg. 21, Part. 229, Sub.1				
Sup. PT	Sup. reale lorda	275,57	0,1	275,57
Sup. P1°	Sup. reale lorda	275,57	0,1	275,57
Totale				551,14
UNITA' COLLABENTE				
Sup. PT	Sup. reale lorda	87,12	0,1	87,12
Totale B				87,12

Nota: Le superfici conteggiate nella presente tabella sono state rilevate sul posto durante il sopralluogo. In merito ai Coefficienti applicati l'Esperto ha fatto riferimento a quelli indicati dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. *Le fotografie sono allegato n.1.*

Caratteristiche descrittive fabbricato Fg.21, Part. 229, Sub.1 (F/3):

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde rivestimento in coppi.

Scala interna: tipologia: Scale di accesso al piano primo, condizioni: da ristrutturare

Rivestimento esterno Materiale: pietra e mattoni

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: NON PRESENTI sono presenti i soli scuri esterni.

Infissi interni: NON PRESENTI

Pavim. Interna: NON PRESENTE

Portone di ingresso: tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse

Impianti NON PRESENTI (è presente un contatore interno di vecchio impianto e canaline esterne in pessimo stato conservativo)

Caratteristiche descrittive Fg.21, Part. 229, Sub.2 (F/2) Unità collabente:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde rivestimento in coppi crollata in più punti

Struttura portante: Pilastri in cemento in pessimo stato conservativo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Criterio di stima: Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto indicate. Dalle analisi effettuate, del mercato ordinario e del mercato delle vendite giudiziarie, le compravendite mostrano prezzi che difficilmente superano € 1,00-2,00/mq. per i terreni posti in zone collinari, mentre per le zone più marginali o impervie i valori scendono anche sotto €1,00/mq. Il mercato immobiliare dei terreni a Montefiore Conca, come nell'intero comprensorio riminese e in generale nelle zone collinari evidenzia una domanda fiacca e un progressivo regresso delle quotazioni. Le poche compravendite riferite alla zona periferica collinare hanno una domanda alquanto debole con ampi margini di trattativa.

Alla luce dell'analisi effettuata, per il complesso immobiliare in oggetto, con dimensioni pari a 22,16 Ha, dislocato in parte su declivi a orografia scoscesa di forma irregolare e in parte in zone a bosco difficilmente raggiungibili, con contratto di affitto in essere, si ritiene consono come valori unitari **€1,50/mq per i terreni a seminativo, pascolo, ulivi e €1,00/mq per i terreni a bosco.**

Per quanto riguarda i fabbricati diruti, alla luce delle criticità e difformità emerse, nello stato di fatto in cui si trovano, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerata la verifica di conformità che dovrà essere intrapresa per poterne stabilire la reale consistenza, si ritiene di adottare un **valore a corpo di € 20.000,00/cad.**

Per quanto riguarda le fonti più generali del mercato riferite agli immobili uso abitativo situate della zona di Montefiore Conca risulta che:

Il rapporto OMI nel primo semestre 2022 riporta per la provincia di Rimini, Comune di Montefiore Conca in zona E1, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, un valore che va da un minimo di **€/mq 1.100,00** ad un massimo di **€/mq 1.400,00.**

Il Borsino di Rimini, indica per le abitazioni in zone rurali, valori che vanno da un minimo di **€/mq 1.055,00 ad un massimo di €1.272/mq** in stabili di qualità inferiore alla media di zona.

Il rapporto Fiaip indica per la zona centro, per le abitazioni ristrutturate internamente valori minimi e massimi da **€/mq 1.200,00 a €/mq.1.500,00**, per le abitazioni in buono stato valori che vanno da **€/mq. 1.100,00 a €/mq. 1.300,00**, mentre per le abitazioni da ristrutturare valori che vanno **da €/mq. 800,00 a €/mq. 1.000,00.**

Le offerte on-line, di immobili ad uso abitativo nella zona sono scarse e tutte con quotazioni molto più basse. Alla luce dell'indagine svolta valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato principale (ancora da completare sia internamente che esternamente, privo di impianti e finiture) le sue condizioni generali, la posizione, le dimensioni ragguardevoli e le problematiche urbanistiche riscontrate si ritiene di adottare per la stima il valore di **€200,00/mq** (considerato il valori medi della zona pari a €. 1.300,00 per le abitazioni in buono stato detratti i costi di completamento (per medie finiture) pari a €.1.100,00)

Per l'unità collabente nello stato di fatto in cui si trova viene considerato il valore unitario di **€ 100,00/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto della zona di Rimini, Conservatoria del Registri Immobiliari di Rimini, Agenzia delle Entrate di Rimini, ufficio tecnico di Montefiore Conca, Agenzie Immobiliari ed Osservatori del mercato, Agenzie immobiliari on line.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione Terreni	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
A. Seminativo, Uliveto, pascolo, Bosco	203.937,00	1,50 €	305.905,50 €
	17.661,00	1,00 €	17.661,00 €
N.4 fabbr. diruti	3	20.000,00 €	60.000,00€
B. Fabbricato (F/3)	551,14	200,00 €	110.228,00 €
Unità collabente	87,12	100,00 €	8.712,00 €
TOTALE			502.506,50 €

- Valore corpo:	502.506,50 €
- Valore accessori:	0,00 €
- Valore complessivo intero (1/1):	502.506,50 €
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	502.506,50 €

Riepilogo:

ID	Immobile	N	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<i>Totale terreni</i>	221.598mq	323.566,50 €	323.566,50 €
	<i>Fabbricati diruti</i>	3	20.000,00 €	60.000,00 €
B	<i>Fabbricato +unità collabente</i>	2	118.940,00 €	118.940,00 €
				502.506,50 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15 % per mancata disponibilità immediata del bene	502.506,50 €
	<u>75.375,98 €</u>
	427.130,52 €
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<u>42.713,05€</u>
Valore totale dell'intero	384.417,47€

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:	384.400,00 €
---	---------------------

La presente relazione si compone di pagine 26 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. ALL.1 - Documentazione fotografica LOTTO 4
2. ALL.2 - Documentazione catastale -Aggiornamento
3. ALL.3 - Documentazione ipotecaria LOTTO 4
4. ALL.4 - Documentazione edilizia LOTTO 4
5. ALL.5 – Certificati LOTTO 4 Atto Notarile
ALL.5 – Certificati LOTTO 4

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

RIMINI 30/01/2023

il perito
Arch. Chiara Mazza