

TRIBUNALE DI RIMINI

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

CIUFFOLINI MASSIMO

c o n t r o

(R.G.E. 36/08 - Udienza del 09.10.2009)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Antonietta RICCI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa:

Il sottoscritto Ing. Michele Bonito, nato a Rimini il 30.08.1960, con Studio in Rimini, via Sforza n. 33, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n. 339, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con Decreto del Sig. Giudice, Fazzini Dott.ssa Carla, Cron. n. 3631, in data 25.11.2008.

In data 01.12.2008, all'atto del proprio giuramento, gli è stato richiesto, in relazione al procedimento in oggetto, di rispondere ai quesiti contenuti nel "Verbale di conferimento di incarico di stima" Cron. n. 3686, qui da intendersi integralmente riportati.

Precisazione:

La procedura in argomento porta in intestazione la Società
la quale però, con Verbale di Assemblea portante atto di trasformazione a rogito del Dott. Umberto Zio, Notaio in Rimini, in data 05 Luglio 2007, Rep. n.

105129/12673, trascritto a Rimini in data 16 Luglio 2007 all'art. 7065, venne trasformata in

Tale Verbale però non risulta poi volturato in Catasto, dove l'intestazione delle proprietà risulta ancora costantemente in capo a

Beni pignorati:

I beni soggetti al procedimento di espropriazione immobiliare forzata in argomento sono individuati in diversi Comuni della Provincia di Rimini e più precisamente nel Comune di Cattolica, nel Comune di Mondaino ed infine nel Comune di Saludecio.

Alcuni beni elencati nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 36/2008 del 11.03.2008 però non appartengono più a _____ già S.p.A., e più precisamente i beni così identificati:

Rifer. Pignoramento	Immobile	Comune	Foglio	Mappale
o)	Terreno	Saludecio	13	365
r)	Terreno	Mondaino	5	192
s)	Terreno	Cattolica	6	2351

In particolare:

- La Particella 365 al Foglio 13 del Comune di Saludecio al Catasto Terreni (punto o) risulta tuttora in ditta _____, ma essa è stata trasferita con atto di cessione volontaria sostitutiva di esproprio con Atto rogato dal Dr. Seripa Ciro Graziano, Notaio in Cesena, del 18.04.2007, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Rimini in data 14.05.2007 all'art. n. 4750 (A tal proposito si segnala che la _____, è invece tuttora proprietaria di due frustoli di terreno, siti nelle immediate vicinanze della suddetta Paricella 365, rubricati in Catasto Terreni al Foglio 13 con le

Particelle 202 e 203, rispettivamente di mq. 85 e mq. 12; da indagini svolte presso gli Uffici Catastali è però emerso che tali Particelle sono state erroneamente cancellate dalla mappa con variazione d'ufficio del 01.03.1977 n. 177 ed accorpate alla Particella 361, di proprietà del Comune di Saludecio e per la maggior consistenza adibita a parcheggio, senza che le stesse siano mai state formalmente cedute da parte di _____.; in ogni caso tali Particelle, oggetto di una procedura espropriativa ancora da perfezionarsi, non sono oggetto di pignoramento e pertanto non saranno considerate nella presente stima, seppure rappresentate sulla mappa catastale sostituita, che si allega alla presente al numero 9 unitamente alle visure attuali ed all'estratto di mappa in visura).

- La Particella 192 al Foglio 5 al Catasto Terreni del Comune di Mondaino (punto r) è stata venduta con Atto a rogito del Dott. Umberto Zio, Notaio in Rimini, in data 13.02.1998, Rep. n. 89438/7517, e trascritto a Rimini il 26.02.1998 all'art. 1542.
- La Particella 2351 al Foglio 6 al Catasto Terreni del Comune di Cattolica (punto s) è stata ceduta a titolo gratuito al Comune di Cattolica con Scrittura Privata autenticata nelle firme dalla Dott.ssa Stefania Faetani, Notaio in Rimini, in data 09.05.2001, Rep. n. 9479, e trascritta a Rimini il 05.06.2001, all'art. 4506.

Le restanti proprietà indicate nel medesimo Atto di Pignoramento saranno raggruppate nei seguenti distinti Cespiti in base a criteri di omogeneità e peculiarità dei singoli beni, i quali costituiranno quindi altrettanti lotti all'atto dell'alienazione forzata in esito al procedimento in argomento:

CESPITE 1: Terreno edificabile in Cattolica, zona artigianale Cà Fabbri, via
Respighi;

- CESPITE 2: Fabbricato artigianale in Cattolica, zona artigianale Cà Fabbri, via Rota;
- CESPITE 3: Terreno non edificabile in Cattolica, zona artigianale Cà Fabbri, tra via dei Frassini e via Luciona;
- CESPITE 4: Terreno in parte edificabile in Mondaino, in via Provinciale Pesaro;
- CESPITE 5: Fabbricato residenziale in Mondaino, via Cerreto Tavoleto;
- CESPITE 6: Fabbricato residenziale con annesso deposito in Mondaino, via Borgo n. 57;
- CESPITE 7: Terreno in Mondaino parzialmente ricompreso in comparto edificatorio con accesso da via Cerreto Tavoleto;
- CESPITE 8: Terreno in Saludecio, località Santa Maria del Monte, via Marchetta;
- CESPITE 9: Terreno parzialmente edificabile in Saludecio, località Santa Maria del Monte, con accesso su via Santa Maria del Monte;
- CESPITE 10: Fabbricato industriale in Saludecio, via Santa Maria del Monte;
- CESPITE 11: Terreno agricolo in Saludecio, via Santa Maria del Monte.

CESPITE 1: TERRENO EDIFICABILE IN CATTOLICA, ZONA ARTIGIANALE CÀ FABBRI, VIA RESPIGHI.

1. Individuazione dell'immobile

Terreno edificabile in Comune di Cattolica, zona Cà Fabbri, via Respighi.

L'immobile è individuato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 6 con le Particelle 2418 e 2419 per una superficie catastale totale di mq. 9.800 (Allegato 1).

2. Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è un appezzamento di terreno in un unico corpo, sito nella zona artigianale del Comune di Cattolica, a confine con la zona a medesima destinazione del Comune di San Giovanni in Marignano, che peraltro costituisce il centro urbano più prossimo, ubicato a circa due chilometri di distanza.

Il terreno, di giacitura pianeggiante e di forma irregolare, confina con la corsia sud dell'Autostrada A14, il cui casello di ingresso dista circa 1,3 chilometri.

Il terreno è attualmente incolto e invaso da una folta vegetazione spontanea.

3. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel possesso della proprietà.

4. Formalità pregiudizievoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro _____ . trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 3.061.071,98, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.05.2007 all'art. n. 1914.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ . sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 2.112.358,20, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 21.01.2008 all'art. n. 332.

d) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche edilizie e urbanistiche

5.1 Destinazione urbanistica

Il bene di cui si tratta è inserito all'interno del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato dal Comune di Cattolica con Delibera C.C. n. 51 del 29.05.1991 e successivamente sottoposto a più varianti, delle quali quella di più recente approvazione e tuttora vigente è stata approvata con Delibera C.C. n. 24 in data 21.03.2001.

All'interno del P.I.P. il terreno in oggetto è indicato come Lotto 61c, nel quale è prevista l'edificazione di una superficie utile lorda di circa 5.250 mq. (con un massimo del 55 per cento rispetto alla superficie fondiaria), da destinarsi ad insediamento di azienda unica del settore telematico/informatico.

In aggiunta alla superficie utile lorda autorizzata è inoltre possibile la realizzazione di uno spazio specialistico adibito ad auditorium, direttamente collegato e attinente all'attività dell'azienda insediata (Allegato 1).

6. Stima del valore degli immobili

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

La posizione del bene e la potenzialità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico vigente ne rappresentano i principali motivi di merito.

A tali obbiettive ragioni di appetibilità fa riscontro la situazione di stagnazione economica che ha depresso la domanda nazionale di beni e servizi e che in sede locale è solo parzialmente attenuata dalla maggiore incidenza dell'economia turistica; tuttavia, dall'indagine di mercato svolta dal sottoscritto, anche nella Provincia di Rimini il mercato degli immobili industriali e artigianali registra una fase di stagnazione che si prolunga da oltre un biennio e che nella fase attuale è aggravata dal negativo andamento dei consumi, cui consegue una scarsa propensione delle aziende agli investimenti e la già evidenziata difficoltà di accesso al credito.

In tali condizioni la domanda di terreni edificabili a carattere produttivo risulta fortemente rallentata, trovando una limitazione importante anche negli oneri di carattere finanziario derivanti dal tempo che verosimilmente viene ad intercorrere

tra l'acquisizione del bene e la sua redditività, in modo particolare se questo fosse acquisito solo a fini di una futura ricollocazione sul mercato nello stato in cui si trova, circostanza che allo stato attuale appare la più probabile rispetto ad una sua effettiva utilizzazione a fini produttivi.

Si consideri inoltre che ai prezzi correnti del mercato l'incidenza dei costi di costruzione non consente all'attualità di intravedere margini di profitto sufficienti ad un investimento, che preveda l'acquisizione dell'area e la costruzione dell'edificio a fini della sua alienazione.

Tale elemento incide inevitabilmente, deprimendone ulteriormente la domanda, sul valore unitario dell'area, che dalle indagini di mercato svolte in zona dal sottoscritto risulta valutabile in € 90 al metro quadrato.

6.2. Stima del valore di mercato

Assunta quindi una superficie totale del terreno oggetto di stima pari a mq. 9.800 e richiamati i valori unitari sopra riportati, si ricava un valore di stima pari ad € 882.000,00, che si arrotonda ad un valore di stima di **€ 880.000,00** (Euro ottocentottantamila/00).

CESPITE 2: CAPANNONE ARTIGIANALE IN CATTOLICA, ZONA ARTIGIANALE CÀ FABBRI, VIA ROTA.

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato produttivo in Comune di Cattolica, zona Cà Fabbri, ubicato lungo via Rota, in prossimità della rotatoria realizzata all'intersezione tra la via Rota, la via dei Frassini e la via Vivare.

L'immobile composto da piano terra e piano primo è individuato al Catasto Fabbricati, sezione urbana, di detto Comune al Foglio 6 con la Particella 2366, con categoria in corso di costruzione.

L'intera Particella 2366, incluso il sedime dell'edificio e le superfici pertinenziali scoperte, presenta una superficie catastale di 663 mq.

La relativa documentazione catastale è allegata alla presente all'allegato 2.

2. Descrizione dell'immobile

Il fabbricato si presenta allo stato grezzo e si compone di due livelli (piano terra e piano primo) ciascuno di 169,44 mq. di superficie lorda, progettato per essere ceduto a titolo gratuito al Comune di Cattolica per la creazione di spazi destinati a sale di prova musicale per gruppi e associazioni locali.

In ragione di ciò al piano terra era previsto un ampio salone ed i relativi spazi accessori quali ingresso, disimpegno, bagni e antibagni; al piano primo era ancora previsto un ampio salone, due locali destinati ad uffici ed un bagno dotato di antibagno.

Poiché i lavori indicati non furono mai ultimati, da apposito sopralluogo eseguito in sito si possono riscontrare solo due ampi spazi allo stato grezzo, uno per piano, e la scala, anch'essa allo stato grezzo, che pone in collegamento i due livelli.

L'edificio ricade nella tipologia di capannoni prefabbricati, per il quale sono state ultimate le sole opere strutturali (fondazione, travi, pilastri, solai, scala, copertura) ed i tamponamenti perimetrali, composti questi da pannelli prefabbricati montati orizzontalmente.

Più precisamente il fabbricato in oggetto costituisce l'elemento di estremità di una serie di capannoni a carattere produttivo realizzati l'uno in adiacenza all'altro a comporre un unico complesso a prevalente sviluppo longitudinale, i cui caratteri esteriori (finiture, specchiature, altezze, ecc.) risultano improntati alla più totale omogeneità.

La superficie pertinenziale scoperta, completamente asfaltata, è delimitata da una recinzione che lungo via Rota e via dei Frassini è realizzata in c.a. in opera, costituita da un basso muretto, dal quale si innalzano ad intervalli regolari delle colonne destinate all'ancoraggio della porzione superiore di recinzione, che al momento non risulta installata; la restante parte di recinzione, al confine con l'area ineditata di cui al successivo Cespite 3, risulta realizzata con un cordolo in cls alto circa 10 cm. sormontato da recinzione a maglia metallica plastificata e paletti in ferro.

Complessivamente l'edificio e la sua pertinenza, pur nello stato di incompletezza e di abbandono, risulta in ottime condizioni di conservazione.

3. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel possesso della proprietà.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro _____, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche edilizie e urbanistiche

5.1 Destinazione urbanistica

Il Fabbricato in questione e la relativa pertinenza ricadono, con denominazione di Lotto n. 57, all'interno della perimetrazione del Piano per Insediamenti Produttivi citato a riguardo del Cespite 1.

La Norme di Attuazione del Piano tuttora vigente, e più in particolare la Convenzione Rep. n. 19.314 del 06.06.2001 stipulata tra Comune di Cattolica ed il soggetto attuatore del Piano, prevede per questa unità immobiliare la realizzazione da parte del soggetto attuatore e, una volta completo dal punto di vista edile, la successiva cessione a titolo gratuito al Comune, quale opera di urbanizzazione, di un edificio destinato a sala prove musicali per gruppi ed associazioni locali.

Come riferito al precedente punto 2, il fabbricato si trova in condizioni di incompletezza ed abbandono, il che non ha permesso di perfezionare la sua cessione a titolo gratuito al Comune di Cattolica, essendo peraltro nel frattempo subentrati i creditori del procedimento in oggetto.

Il Comune ha quindi proceduto alla riscossione della fideiussione pari a L. 300.000.000 (€ 154.937,07) stabilita all'art. 4 della succitata Convenzione e stipulata con le Assicurazioni Generali S.p.A. – Agenzia di Civitanova Marche il 06.06.2001, ma, stante il ritardo maturato nella realizzazione dell'opera, ha anche provveduto ad una nuova valorizzazione del bene, stimando in € 96.500,00 il costo delle opere di completamento, per il recupero dei quali ha attivato apposita procedura legale.

5.2. Verifiche edilizie

L'edificio in esame, con la destinazione d'uso di fabbricato polifunzionale (e pertanto compatibile con le previsioni di cui al precedente punto 5.1, venne edificato in forza della Concessione Edilizia n. 02-011 rilasciata dal Comune di Cattolica in data 22.01.2002 (Allegato 2).

6. Stima del valore degli immobili

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Le condizioni del mercato degli immobili a destinazione produttiva sono state esaminate in occasione della trattazione del Cespite 1 e pertanto ad esso si rinvia.

Riguardo al presente immobile la sua attuale destinazione a standard urbanistici non compromette per il futuro un eventuale cambio di destinazione d'uso, avvalorato peraltro dall'ormai avvenuta escussione della garanzia fidejussoria da parte del Comune e dal recupero in corso per vie legali dei costi necessari al completamento dell'opera.

Tuttavia si può supporre che ciò non possa concretizzarsi in tempi brevi; occorre quindi tener conto anche dell'incidenza degli oneri finanziari derivanti dall'immobilizzazione del capitale investito, oltre degli inevitabili costi di completamento, comprensivi di spese tecniche, cui andrà incontro il potenziale acquirente, stimabili ad oggi in circa € 115.000,00.

Pertanto dall'indagine di mercato condotta dal sottoscritto emerge che con le condizioni appena esposte il valore unitario dell'immobile possa essere assunto pari a € 950 per metro quadrato di superficie lorda.

6.2. Stima del valore di mercato

Assunta quindi la superficie lorda totale del capannone in oggetto pari a mq. 338,88 e richiamato il valore unitario sopra riportato, si ricava un valore di stima pari ad € 321.936,00, che si arrotonda ad un valore di stima di **€ 320.000,00** (Euro trecentoventimila/00).

CESPITE 3:	TERRENO	NON	EDIFICABILE	IN
	CATTOLICA,	ZONA	ARTIGIANALE	CÀ

FABBRI, TRA VIA DEI FRASSINI E VIA LUCIONA

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Il terreno in oggetto è ubitato nella zona artigianale di Cattolica, zona Cà Fabbri, nelle vicinanze del Cespite 1 ed in adiacenza al Cespite 2.

Il terreno è individuato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 6 con la Particella 2365 della superficie catastale di mq. 1851.

2. Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è costituito da un piccolo appezzamento di terreno di giacitura pressochè pianeggiante e di forma irregolare, che in maniera approssimativa richiama una geometria trapezoidale.

Per la maggior parte della sua estensione confina a nord con via dei Frassini, ad est con via Luciona, a sud con un lotto edificato a destinazione residenziale, ed infine ad est con una serie di capannoni a carattere produttivo, realizzati l'uno in adiacenza all'altro a comporre un unico complesso a prevalente sviluppo longitudinale.

Dal sopralluogo appositamente eseguito il terreno appare incolto e pervaso da una folta vegetazione spontanea.

3. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel possesso della proprietà.

4. Formalità' e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro trascritto alla Conservatoria RR. II. di
Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro
sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di €
5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n.
2906.

5. Verifiche urbanistiche

Il Cespite in esame ricade all'interno della perimetrazione del medesimo Piano per
Insediamenti Produttivi citato a riguardo dei precedenti Cespiti 1 e 2.

Le Norme di Attuazione del Piano prevedevano per quest'area la destinazione di
verde pubblico con conseguente obbligo di cessione a titolo gratuito al Comune di
Cattolica come di opere di urbanizzazione.

Dalla consultazione delle documentazioni agli atti del Comune di Cattolica risulta
però che il Piano in argomento deve considerarsi esaurito e tutte le opere di
urbanizzazione completate, collaudate con esito favorevole e cedute al Comune
con Scrittura Privata registrata al 2° Ufficio delle Entrate di Rimini al n. 384
in data 28.05.2001 e trascritta in Rimini al R.P. dal n. 4505 al n. 4509 in data
05.06.2001; in tale atto non viene esplicitamente richiamata l'area in oggetto
(Foglio 6 - Particella 2365), la quale evidentemente restava in esubero rispetto agli
standard minimi di Legge, permanendo così in proprietà alla

6. Stima del valore degli immobili

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Le condizioni del mercato dei terreni presenti nel Comparto P.I.P., cui appartiene
il bene ora in esame, è stata esaminata trattando il Cespite 1 e pertanto ad esso si
rinvia.

Riguardo allo specifico bene in oggetto, la sua attuale destinazione a verde
pubblico, che di fatto permane nonostante la mancata cessione al Comune, nonché

la sua conformazione allungata, che non lascia spazio a possibili redditizie utilizzazioni, e la sua collocazione decentrata, non consentono di attribuire ad esso uno specifico valore unitario di mercato.

6.2. Stima del valore di mercato

In ragione di quanto affermato al precedente punto 6.1 al bene in oggetto non andrebbe attribuito alcun valore di mercato.

Si ritiene però che, in relazione ad un possibile interesse da parte delle proprietà adiacenti, produttive o residenziali, interessate a poter ambire ad eventuali principi di prelazione e/o al suo utilizzo come area pertinenziale scoperta e/o a poter intervenire nelle scelte di finitura ed arredo dell'area in oggetto, alla stessa possa comunque essere attribuito un modesto valore forfetario pari a € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

CESPITE 4: TERRENO IN PARTE EDIFICABILE IN MONDAINO, IN VIA PROVINCIALE PESARO.

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Il fondo di cui si tratta è costituito da un corpo unitario di terreno sito in Comune di Mondaino, via Provinciale Pesaro.

L'immobile è così rubricato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 con:

- Particella 1623: seminativo erborato - Cl. 2 - mq. 191 - R.d. € 0,94 - R.a. € 1,18 - con una superficie di mq. 191;
- Particella 200: seminativo - Cl. 1 - mq. 2.588 - R.d. € 13,87 - R.a. € 11,89 - con una superficie di mq. 2558;

e quindi per una consistenza complessiva di 2.749 mq.

La qualità di coltura non corrisponde a quella effettivamente praticata.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 4.

2. Descrizione dell'immobile

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma triangolare, adiacente alla via Provinciale Pesaro e sito immediatamente all'esterno del nucleo edificato del Comune capoluogo, il cui Centro Storico dista circa un chilometro dal bene oggetto di stima.

La Particella 1623 è parte di una strada sterrata tuttora in uso, mentre la Particella 200 appare incolta.

Il terreno è prossimo al crinale collinare, con giacitura da debolmente a fortemente declive, fornito di buona panoramicità.

3. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel possesso della proprietà.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro _____ trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.582.676,80 iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 18.10.2006 all'art. n. 4553.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 3.061.071,98, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.05.2007 all'art. n. 1914.

d) Ipoteca Legale a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 2.112.358,20, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 21.01.2008 all'art. n. 332.

e) Ipoteca Legale a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche urbanistiche

Lo strumento urbanistico del Comune di Mondaino assegna ai terreni oggetto di stima la seguente destinazione (allegato 4):

- Particella 200: una parte, per circa 2138 mq., ricade in zona C3 (zone per nuovi insediamenti residenziali - art. 13 N.T.A.), mentre la restante, per circa 420 mq., ha destinazione a boschi;
- Particella 1623: strada.

6. Stima del valore

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Nelle condizioni dell'economia nazionale e locale il mercato delle abitazioni civili risente di un forte rallentamento, particolarmente sensibile nelle zone più marginali. Per questi motivi dalle indagini eseguite in zona dal sottoscritto è emerso che terreni a destinazione edificabile manifestano un sensibile regresso delle quotazioni.

Nel caso specifico la distanza dal Centro Storico del capoluogo motiva il valore unitario di € 85 al metro quadrato che si adotterà per la stima della porzione

edificabile mentre per la porzione destinata a bosco si valuta un prezzo a metro quadrato pari a € 10.

6.2. Stima del valore di mercato

La tabella che segue riporta la distribuzione dei terreni di cui si tratta nelle diverse destinazioni urbanistiche individuate dal PRG Vigente:

Part.	Zona Edif. B3 (mq.)	Bosco (mq.)	Strada (mq.)	Totale (mq.)
200	2138	420		2558
1623			191	191
Totali	2138	420	191	2749

Richiamati i valori di mercato sopra indicati, si stima per il bene di cui trattasi un valore di mercato complessivamente pari a € 185.930,00 ovvero, arrotondando, un valore pari ad **€ 186.000,00** (Euro centottantaseimila/00).

CESPITE 5: FABBRICATO RESIDENZIALE IN MONDAINO, VIA CERRETO TAVOLETO.

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Mondaino, via Cerreto Tavoleto n. 1, eretto su due piani fuori terra (rialzato e primo) oltre a un sottotetto accessibile ed al seminterrato.

Il fabbricato è rubricato al Catasto Fabbricato come Ente Urbano al Foglio 5, Particella 145, sub 1, sub 2 e sub 3, della superficie catastale di mq. 752 (allegato 5).

Lo stato attuale non corrisponde a quello dichiarato in catasto, dove l'edificio è censito e rappresentato nella consistenza risalente al 1953.

La documentazione catastale deve quindi essere aggiornata con Denuncia di Variazione di quattro nuove unità immobiliari e relative parti comuni, per un onere stimato in circa € 3.000,00.

2. Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune Capoluogo, a breve distanza dal Centro Storico ed insiste su un'area, incluso il sedime dell'edificio, di mq. 752.

Esternamente l'edificio si presenta in condizioni discrete.

All'interno la distribuzione originaria è stata variata con Pratica Edilizia di cui al successivo paragrafo 5.2, ricavando quattro distinti appartamenti, ciascuno con ingresso autonomo ed autonomo impianto termico.

Gli appartamenti al piano rialzato hanno una superficie lorda rispettivamente di mq. 59 e 97 per una superficie lorda totale di mq. 156.

Gli appartamenti al primo piano hanno una superficie lorda rispettivamente di mq. 93 e 111 per una superficie lorda totale di mq. 204.

La superficie lorda del seminterrato è pari a mq. 80.

La superficie lorda del sottotetto è pari a mq. 132 mq.

La composizione del fabbricato su ciascun piano è analiticamente indicata nella tabella che segue:

Appartamento al n. 3 piano rialzato	altezza	sup lorda	coeff.	S. Comm	espos.	condizioni
--	---------	-----------	--------	---------	--------	------------

Locali	sup netta (mq.)		(mq.)		(mq.)		
soggiorno ang. cott.	17,63	3,05	19,71	1	19,71	N	buone
disimpegno	1,32	3,05	1,68	1	1,68		buone
camera	11,73	3,05	13,77	1	13,77	S	buone
camera	9,85	3,05	12,55	1	12,55	E - S	buone
bagno	3,52	3,05	4,39	1	4,39	S	buone
disimpegno	2,91	3,05	3,35	1	3,35		buone
terrazzo	4,00		4,00	0,5	2,00	N	buone
Totale	50,96		59,44		57,44		

Appartamento al n. 1 piano rialzato		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
soggiorno angolo cott.	14,50						
Cucina	3,70	2,72	3,98	1	3,98	S	buone
disimpegno	3,31	2,72	3,72	1	3,72		buone
Camera	14,80	2,72	17,12	1	17,12	N	buone
Camera	17,77	2,72	21,30	1	21,30	W	buone
Bagno	5,44	2,72	6,44	1	6,44	W	buone
Garage (camera)	19,11	3	21,24	0,5	10,62	N	buone
disimpegno	3,60	3	4,00	1	4,00	S	buone
terrazzo	2,28		2,28	0,5	1,14		buone
Totale	84,51		96,69		84,93		

Appartamento al n. 1/1 piano primo		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
ingresso	2,31	2,72	2,63	1	2,63	E	buone
soggiorno angolo cott.	16,52	2,72	18,83	1	18,83	S	buone
disimpegno	2,31	2,72	2,63	1	2,63		buone
disimpegno	2,09	2,72	2,38	1	2,38		buone
camera	12,2	2,72	13,91	1	13,91	N	buone
bagno	6,35	2,72	7,24	1	7,24	S	buone
disimpegno	1,21	3	1,38	1	1,38		buone
camera	18,44	3	21,02	1	21,02	N - E	buone
garage	20,25		23,09	0,5	11,54		buone
Totale	81,68		93,11		81,56		

Appartamento al n. 1/3 piano primo		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
soggiorno angolo cott.	15,96	2,72	18,19	1	18,19	S	buone
ingresso	2,31	2,72	2,63	1	2,63	W	buone
disimpegno	3,85	2,72	4,39	1	4,39		buone
camera	14,8	2,72	16,87	1	16,87	N	buone
bagno	6,72	2,72	7,66	1	7,66	S	buone
terrazzo	61,70		61,70	0,5	30,85	N - W	buone
Totale	105,34		111,44		80,59		

Seminterrato		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
sgombero	54,76	2,67	62,43	0,3	18,73		scadenti
sgombero	25,66	2,42	29,25	0,3	8,78		scadenti
Totale	80,42		91,68		27,51		

Sottotetto		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
sgombero	65,62	max 3,23	74,57	0,2	14,91		scadenti
sgombero	50,80	min 0,7	57,72	0,2	11,54		scadenti
Totale	116,42		132,29		26,45		

Pertinenze		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
	sup netta (mq.)						
corte esterna	590,00			0,05	29,50		
garage esterno	30,00		35,32	0,50	17,66		mediocri
Totale					47,16		

La planimetria dell'immobile è inserita nell'allegato n. 5 unitamente alla Concessione Edilizia più recente.

Nella corte esterna dell'edificio, sull'angolo orientale, si trova un manufatto in muratura, originariamente destinato a pollaio e porcilaia ed attualmente adibito a garage.

L'edificio è in condizioni mediocri ed ha una consistenza lorda di circa 35 mq.

La superficie commerciale totale del fabbricato assomma a 405,64 mq., avendo assunto coefficienti pari ad 1 per le superfici abitabili, 0,5 per garage e terrazzi, 0,3 per i locali al seminterrato, 0,2 per il sottotetto e 0,05 per la corte scoperta.

Tutti gli appartamenti hanno pareti tinteggiate a tempera e pavimenti in piastrelle in gres ceramico; infissi e serramenti sono in legno; le finiture sono di tipo economico.

Il locale al sottotetto è al grezzo, con altezza massima di 3,23 mt. al colmo e 0,70 mt. all'imposta delle falde.

Il seminterrato è composto da due locali con pavimento in cemento e pareti con intonacatura degradata in più punti, complessivamente in stato scadente.

Il terrazzo gode di buona panoramicità.

3. Stato di possesso dell'immobile

L'appartamento al piano rialzato, identificato dal civico n. 1, è occupato dal Sig. Giuseppe Orlando con Contratto di locazione di natura transitoria, stipulato il 02.09.2007 e scaduto il 01.03.2009.

L'appartamento al piano rialzato identificato dal civico n. 3 è occupato dal Sig. Renato Musacchio con Contratto di locazione di natura transitoria, stipulato il 23.10.2007 e scaduto in data 22.10.2008.

L'appartamento al piano primo, identificato dal civico n. 1/1, è occupato al Sig. Luciano Bonfitto con Contratto di locazione di natura transitoria, stipulato il 01.05.2008 e scaduto il 01.05.2009.

L'appartamento al piano rialzato, identificato dal civico n. 1/3, è occupato al Sig. Francesco Filomena con Contratto di locazione di natura transitoria, stipulato il 01.05.2008 e scaduto il 01.05.2009.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.582.676,80 iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 18.10.2006 all'art n. 4553.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 3.061.071,98, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.05.2007 all'art. n. 1914.

d) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 2.112.358,20, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 21.01.2008 all'art. n. 332.

e) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche edilizie e urbanistiche

5.1 Destinazione urbanistica

Il PRG vigente del Comune di Mondaino (allegato 5), approvato con Delibera G.P. n. 278 del 05.11.2002, classifica l'immobile in trattazione in zona B1 (sottozone urbane sature - art. 12 N.T.A.).

5.2. Verifiche edilizie

Il fabbricato di cui trattasi è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 232 del 20.06.1996 per sistemazione interna con aumento di due unità immobiliari, che ha portato all'attuale consistenza.

Rispetto a quanto legittimato dalla succitata Concessione sono emerse le seguenti difformità:

- _ cambio di destinazione d'uso, da autorimessa a camera, del garage al piano terra, utilizzato dall'appartamento identificato dal civico n. 1;
- _ eliminazione delle tramezzature interne con formazione di una camera in luogo di due nell'appartamento al primo piano identificato dal civico n. 1/3.

Rilevante dal punto di vista estimativo è l'abusivo cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa, che postula la *reductio in pristino* e sanzioni per un onere stimato di circa € 5.000.

6. Stima del valore degli immobili

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Nelle condizioni, già più volte richiamate, dell'economia nazionale e locale il mercato delle abitazioni civili risente di un forte rallentamento, particolarmente sensibile nelle zone più marginali.

In questa fase l'intenso sviluppo edilizio verificatosi nella località nella quale ricadono i beni oggetto di stima non lascia margini per prevedere nel tempo breve un'utilizzazione a fini edificatori e speculativi del terreno su cui tali beni insistono.

In questa fase infatti risultano particolarmente penalizzati gli immobili situati nelle zone più marginali e più lontane dalla costa, qual'è il Comune di Mondaino, dove la diminuzione dei prezzi, che si verifica in tutto l'entroterra riminese, è tale da non consentire all'attualità di intravedere margini di profitto sufficienti a giustificare investimenti in nuove costruzioni; ne sono prova i prezzi rilevati in zona dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), che indicano per gli appartamenti valori compresi tra 1.200 e 1.600 Euro al metro quadrato nel primo semestre 2008, un'entità che attualmente risulta ulteriormente in regresso perdurando la crisi della domanda.

Perduto quindi l'interesse da parte di Imprese edili, l'appetibilità degli immobili in rapporto di analogia con quello oggetto di stima è limitata ad un ristretto mercato locale, particolarmente se, come è il caso presente, il bene deve essere valutato nella sua interezza piuttosto che nella sua articolazione in singole unità immobiliari le quali, singolarmente vendute, si presterebbero ad una migliore valorizzazione del fabbricato nel tempo medio.

Evidenziando gli aspetti fin qui riferiti, l'indagine di mercato svolta dal sottoscritto in zona conduce ad assumere riguardo al bene di cui si tratta un valore al metro quadrato di € 900.

6.2. Stima del valore di mercato

Quantificata in 405,64 metri quadrati la superficie commerciale complessiva del fabbricato, richiamato il valore unitario sopra definito e detratto dal valore di stima (€ 365.076,00) il totale di € 8.000,00 per spese di accatastamento e pratiche urbanistiche, si stima che il più probabile valore di mercato del Cespite in argomento, debitamente arrotondato, sia pari a il valore di mercato in € **357.000,00** (Euro trecentocinquantasettemila/00).

**CESPITE 6: FABBRICATO RESIDENZIALE CON ANNESSO
DEPOSITO IN MONDAINO, VIA BORGO N. 57.**

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

E' oggetto di stima la quota indivisa pari ad un mezzo di un fabbricato di civile abitazione, sito in Mondaino, via Borgo n. 57, eretto su due piani fuori terra (terra e primo) oltre a due livelli al seminterrato.

Il fabbricato è rubricato al Catasto Urbano al Foglio 5, Particella 152, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8 (allegato 6); a tal proposito si segnala come in Catasto l'immobile risulti al civico numero 53.

Si segnala che detti beni sono stati assoggettati a pignoramento per l'intera proprietà e non per i diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo); comproprietario dell'immobile pignorato risulta infatti essere il Sig. Galanti Matteo, nato a Mondaino il 06 Novembre 1933, che però non risulta intestatario agli atti del Catasto.

Inoltre lo stato attuale non corrisponde a quello dichiarato in catasto per la diversa distribuzione degli spazi interni e il numero di unità immobiliari presenti all'attualità, difformità delle quali meglio si riferirà esaminando la situazione edilizia.

La documentazione catastale deve essere aggiornata con Denuncia di Variazione delle nuove unità immobiliari e relative parti comuni, per un onere stimato in circa € 3.000.

2. Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune Capoluogo, a breve distanza dal Centro Storico ed insiste su di un'area, incluso il sedime dell'edificio, di mq. 761.

Esternamente l'edificio si presenta in condizioni mediocri, con tinteggiatura e intonaco degradati in più punti.

Il fabbricato è composto all'attualità da cinque distinti appartamenti, di cui due al piano terra e tre al primo piano.

Gli appartamenti al piano terra, indicati in planimetria (allegato 6) con le lettere A e B, hanno una superficie lorda rispettivamente di mq. 75 e 90, per una superficie lorda totale di mq. 165, oltre all'ingresso comune di mq. 5 lordi.

Al piano terra si trova inoltre una tettoia, in mediocri condizioni, con pavimento in cemento al grezzo e superficie di 18 mq.

Gli appartamenti al primo piano, indicati in planimetria con i numeri 1, 2, 3, hanno una superficie lorda rispettivamente di mq. 38, 51 e 42, per una superficie lorda totale di mq. 126.

La composizione del fabbricato su ciascun piano è analiticamente indicata nella tabella che segue:

P.T. - Appartamento A		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
soggiorno angolo cott.	16,24	2,7	18,51	1	18,51	NW	discrete
camera	9,03	2,7	10,29	1	10,29	NW	discrete
bagno	4,80	2,7	5,47	1	5,47	NW	discrete
disimpegno	1,64	2,7	1,87	1	1,87		discrete
camera	12,46	2,7	14,20	1	14,20	NE	discrete
camera	9,09	2,7	10,36	1	10,36	NE	discrete
disimpegno	2,80	2,5	3,19	1	3,19		discrete
disimpegno	2,90	2,5	3,31	1	3,31		discrete
centrale termica	1,76	2,3	2,01	0,3	0,60		mediocri
balcone	6,25		6,25	0,5	3,12	NE	discrete
Totale	66,97		75,46		70,92		

P.T. - Appartamento B		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Llocali	sup netta (mq.)						
soggiorno angolo cott.	25,75	2,8	29,36	1	29,36	SW	discrete

bagno	4,77	2,8	5,44	1	5,44		discrete
disimpegno	1,44	2,8	1,64	1	1,64		discrete
disimpegno	3,65	2,8	4,16	1	4,16		discrete
camera	9,09	2,8	10,36	1	10,36	NE	discrete
camera	13,34	2,7	15,21	1	15,21	NE	discrete
camera	13,34	2,7	15,21	1	15,21	SW	discrete
balcone	4,70		4,70	0,5	2,35	NW	discrete
balcone	3,79		3,79	0,5	1,90	SW	discrete
Totale	79,87		89,87		85,63		

P.1 – Appartamento 1		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
cucina	10,13	2,7	12,15	1	12,15	NW	discrete
bagno	3,92	2,7	4,70	1	4,70	NW	discrete
disimpegno	1,54	2,7	1,85	1	1,85		discrete
camera	16,24	2,7	19,49	1	19,49	NW	discrete
Totale	31,83		38,19		38,19		

P.1 – Appartamento 2		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
ingresso	2,09	2,7	2,51	1	2,51		discrete
cucina	4,83	2,7	5,80	1	5,80		discrete
bagno	3,15	2,7	3,78	1	3,78	SW	discrete
tinello	16,52	2,7	19,83	1	19,83	NE	discrete
camera	15,71	2,7	18,86	1	18,86	NE	discrete
Totale	42,31		50,76		50,78		

P.1 – Appartamento 3		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
soggiorno angolo cottura	17,62	2,7	21,15	1	21,15	NW	discrete
bagno	2,60	2,7	3,12	1	3,12	SE	discrete
camera	13,38	2,7	16,06	1	16,06	NE	discrete
balcone	4,07	2,7	4,07	0,5	2,04	NW	discrete
Totale	37,67		44,39		42,36		

1° Seminterrato		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
deposito	155,63	max 5,5	171,19	0,3	51,36		scadenti

bagno	1,76	2,67	2,01	0,3	0,60		scadenti
deposito	54,77	2,67	60,25	0,3	18,07		scadenti
deposito	32,48	2,67	35,73	0,3	10,72		scadenti
deposito	16,12	2,67	17,73	0,3	5,32		scadenti
deposito	32,64	2,67	35,91	0,3	10,77		scadenti
centale. term.	7,30	2,67	8,33	0,3	2,50		scadenti
Totale	300,70		331,15		99,34		

2° Seminterrato		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
Locali	sup netta (mq.)						
deposito	52,76	2,75	58,04	0,3	17,41		scadenti
ripostiglio	8,16	2,75	9,30	0,3	2,79		scadenti
Totale	60,92		67,34		20,20		

Parti comuni		altezza	sup lorda (mq.)	coeff.	S. Comm (mq.)	espos.	condizioni
	sup netta (mq.)						
corte esterna	393,00			0,05	19,65		
ingresso al p.t	4,40	2,80	5,02	1,00	5,02		mediocri
tettoia al p.t	18,24		18,24	0,30	5,47		mediocri
Totale					30,14		

Le planimetrie sono allegate al numero 6.

Gli appartamenti dispongono di riscaldamento autonomo a gas alimentato dalla rete civica.

La superficie commerciale totale del fabbricato assomma a mq. 437,56, avendo assunto coefficienti pari ad 1 per le superfici abitabili, 0,5 per garage e terrazzi, 0,3 per il seminterrato e 0,05 per la corte scoperta.

Tutti gli appartamenti hanno pareti tinteggiate a tempera e pavimenti in piastrelle in gres ceramico; infissi e serramenti sono in legno; le finiture sono di tipo economico.

Nell'appartamento indicato in pianta con la lettera A si segnalano lesioni all'intonaco del soffitto per infiltrazioni provenienti dal terrazzo sovrastante.

Al primo piano seminterrato si trova un vasto locale già adibito a falegnameria e attualmente in disuso; il locale è composto di sei vani per una superficie lorda totale di circa 330 mq, interamente pavimentato in cemento e complessivamente in condizioni scadenti.

Nello stesso stato si trova il locale con funzioni di deposito al secondo interrato, di totali mq. 67 lordi, da tempo inutilizzato e con accesso difficoltoso a causa delle ridotte dimensioni del passaggio sulla corte esterna, attualmente in stato di abbandono.

3. Stato di possesso dell'immobile

, è proprietaria al 50 % dei beni in descrizione.

L'appartamento indicato al piano terra con lettera A è occupato senza titolo dal Sig.

Tutte le restanti unità immobiliari sono libere.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro _____ trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.582.676,80 iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 18.10.2006 all'art n. 4553.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 3.061.071,98, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.05.2007 all'art. n. 1914.

d) Ipoteca Legale a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro . sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 2.112.358,20, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 21.01.2008 all'art. n. 332.

e) Ipoteca Legale a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche edilizie e urbanistiche

5.1 Destinazione urbanistica

Il P.R.G. vigente del Comune di Mondaino, approvato con Delibera G.P. n. 278 del 05.11.2002, classifica l'immobile di cui si tratta in zona B0: sottozone urbane saturate interessate da piano di recupero, nel quale il fabbricato di cui si tratta è identificato con il numero 21 (scheda allegato n. 6).

5.2. Verifiche edilizie

Il fabbricato di cui si tratta è stato originariamente edificato nel periodo compreso tra le due guerre mondiali.

Il 20 Giugno 1996 il Comune di Mondaino ha rilasciato Concessione Edilizia n. 231 concernente "sistemazioni interne del fabbricato di civile abitazione con aumento di una unità immobiliare al piano terra".

Rispetto a tale Concessione il fabbricato ha subito successivamente ulteriori modifiche, non legittimate da alcuna autorizzazione, consistenti in modifiche interne al primo piano con aumento di una unità immobiliare.

Per la legittimazione di tali modifiche si stima un onere di svolgimento della pratica, sanzioni e oneri quantificabile in € 8.000.

5.3. Effetti delle difformità sull'alienazione dell'immobile

Le singole unità immobiliari che compongono l'immobile non sono identificabili correttamente nella consistenza catastale, che non corrisponde allo stato di fatto.

Prima di provvedere alla vendita occorre pertanto provvedere all'aggiornamento delle risultanze catastali.

Gli oneri di accatastamento e di legittimazione edilizia, sopra quantificati in un totale di € 11.000, saranno detratti dal valore di stima più innanzi quantificato.

6. Stima del valore degli immobili

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Il bene di cui si tratta è a brevissima distanza da quello sopra identificato come Cespite 5, al quale si rinvia per le osservazioni relative alle condizioni del mercato ed alla definizione del valore unitario .

Nel caso in specie occorre aggiungere che, essendo oggetto di stima la quota indivisa di un mezzo di proprietà e non l'intera consistenza del bene, l'appetibilità ne risulta ulteriormente penalizzata di un'entità almeno pari al 30 per cento del valore dell'intero fabbricato; tale deprezzamento sarà considerato nella successiva fase di stima.

6.2. Stima del valore di mercato

Quantificata in 437,56 metri quadrati la superficie commerciale complessiva del fabbricato, richiamato il valore unitario sopra definito e detratto dal valore di stima (€ 393.804,00) il totale di € 11.000,00 per spese di accatastamento e pratiche urbanistiche, si stima il valore di mercato della piena proprietà, debitamente arrotondato, in € 383.000,00, dal quale si ricava, applicata una

svalutazione del 30 per cento, il valore arrotondato della quota indivisa di un mezzo pari a € 134.000,00 (Euro centotrentaquattromila/00).

CESPITE 7: TERRENO IN MONDAINO PARZIALMENTE
RICOMPRESO IN COMPARTO EDIFICATORIO
CON ACCESSO DA VIA CERRETO
TAVOLETO.

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Trattasi di due appezzamenti di terreno distinti e siti a breve distanza l'uno dall'altro, in posizione prossima al Centro Storico del Comune Capoluogo.

Gli immobili sono così rubricati al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 5:

- Particella 81: seminativo erborato - Cl. 3 – mq. 2.458 - R.d. € 7,62 - R.a. € 12,69;

- Particella 189: seminativo erborato - Cl. 3 – mq. 2.020 - R.d. € 6,26 - R.a. € 10,43.

La qualità di coltura non corrisponde a quella effettivamente praticata.

La documentazione catastale è allegata al numero 7.

2. Descrizione dell'immobile

Il terreno individuato come Particella 81 è adiacente al fabbricato sopra descritto come Cespite 5, con il quale confina sul lato occidentale.

Il terreno individuato come Particella 189 è adiacente al fabbricato sopra descritto come Cespite 6, con il quale confina sul lato sudoccidentale.

Per le caratteristiche della zona si rinvia alla descrizione resa nei rispettivi paragrafi.

Entrambi i terreni sono incolti e declivi, siti sul retro della linea principale dei fabbricati che si affacciano rispettivamente sulla via Cerreto Tavoleto e sulla via Borgo.

I due fondi presentano discreta panoramicità.

3. Stato di possesso dell'immobile

Entrambi i fondi sono nel possesso della proprietà.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro _____, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.582.676,80 iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 18.10.2006 all'art n. 4553.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 3.061.071,98, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.05.2007 all'art. n. 1914.

d) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 2.112.358,20, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 21.01.2008 all'art. n. 332.

e) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche edilizie e urbanistiche

5.1 Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico del Comune di Mondaino assegna ai terreni oggetto di stima la seguente destinazione:

Particella 81: parte verde pubblico (circa 2280 mq.); parte zona B1 “sottozona urbane sature - art. 12 Nta” (circa 20 mq.); parte zona B0 “sottozona urbane sature interessate da piano di recupero” (circa 75 mq.); parte strada (circa 83 mq.).

Particella 189: zona B0 “sottozona urbane sature interessate da piano di recupero”; tale terreno è inserito nel comparto identificato come UMI A; la relativa scheda di intervento con indici e prescrizioni è allegata al numero 7.

6. Stima del valore

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Le condizioni della zona e del mercato dei terreni edificabili sono state esaminate trattando dei Cespiti 5 e 6, cui si rinvia evidenziando che dall’indagine di mercato svolta in zona emergono prezzi unitari di 90 Euro al metro quadrato per la superficie sita in zona B0 e B1 e di 15 Euro al metro quadrato per la superficie in zona verde.

6.2. Stima del valore di mercato

La tabella che segue riporta la distribuzione dei terreni di cui si tratta nelle diverse destinazioni urbanistiche individuate dal PRG Vigente:

Part.	Zona Edif. B0 (mq.)	Zona G verde (mq.)	Strada (mq.)	Zona B1 (mq.)	Totale (mq.)
81	75	2280	83	20	2458
189	2020				2020
totali	2095	2280	83	20	4478

Richiamati i valori di compravendita sopra indicati, si stima per gli immobili qui identificati come Cespite numero 7 il valore di € 224.550,00 ovvero, operato un debito arrotondamento, il valore di € **225.000,00** (Euro duecentoventicinquemila/00).

CESPITE 8: TERRENO IN SALUDECIO, LOCALITÀ SANTA MARIA DEL MONTE, VIA MARCHETTA.

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Si tratta di un appezzamento di terreno, rubricato al Catasto Terreni in Comune di Saludecio al Foglio 7, Particella 8, di mq. 5.824 (allegato 8).

Si segnala che nella nota di trascrizione del pignoramento la superficie catastale è stata erroneamente indicata in mq. 39.365.

2. Descrizione dell'immobile

La Particella 8 è adiacente alla via Marchetta, dalla quale ha accesso, e si trova in località Santa Maria del Monte, a circa un chilometro di distanza dall'immobile indicato come Cespite 9.

Si tratta di un appezzamento di terreno condotto a seminativo, di giacitura debolmente declive, sito in zona dalle caratteristiche prettamente agricole.

3. Stato di possesso dell'immobile

Gli immobili sono nel possesso della proprietà.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.582.676,80 iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 18.10.2006 all'art n. 4553.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 3.061.071,98, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.05.2007 all'art. n. 1914.

d) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota del bene, per la somma totale di € 2.112.358,20, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 21.01.2008 all'art. n. 332.

e) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche urbanistiche

Il PRG vigente del Comune di Saludecio, classifica i terreni di cui si tratta in zona agricola.

6. Stima del valore degli immobili

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Nelle condizioni, già più volte richiamate dell'economia nazionale e locale il mercato delle abitazioni civili risente di un forte rallentamento, particolarmente sensibile nelle zone più marginali.

In questa fase l'intenso sviluppo edilizio verificatosi nella località nella quale ricadono i beni oggetto di stima non lascia margini per prevedere nel tempo breve modifiche agli strumenti urbanistici vigenti a fini edificatori del terreno di cui si tratta.

Per questi motivi dalle indagini eseguite in zona dal sottoscritto è emerso che terreni già a destinazione edificabile manifestano un sensibile regresso delle quotazioni dei fondi rustici .

Ciò premesso, riguardo ai beni oggetto della presente sezione si osserva in particolare che si tratta di un appezzamento di terreno di ridotte dimensioni che nelle attuali condizioni del mercato agricolo non si prestano ad una coltivazione autonoma remunerativa.

Tali ragioni tendono a restringere ancor più la domanda già modesta e motivano l'indicazione di un valore unitario pari a € 6,00 al metro quadrato.

6.2. Stima del valore di mercato

Quantificata in 22.582 metri quadrati la superficie totale degli appezzamenti di terreno di cui trattasi e richiamato il valore unitario sopra definito, si stima il valore di mercato in € 135.492,00 ovvero, arrotondato, in € **135.000,00** (Euro centotrentacinque/00).

CESPITE 9: TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE IN SALUDECIO, LOCALITÀ SANTA MARIA DEL MONTE, ACCESSO SU VIA SANTA MARIA DEL MONTE.

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Il bene di cui si tratta è un fondo in un unico corpo, sito in comune di Saludecio, località Santa Maria del Monte, Via Santa Maria del Monte.

L'immobile è rubricato al catasto terreni di detto Comune al Foglio 13 con:

- Particella 360 di mq. 19.414;
- Particella 363 di mq. 19.399;

per una superficie catastale totale quindi di mq. 38.813 (allegato 9).

2. Descrizione dell'immobile

La frazione Santa Maria del Monte è un piccolo centro abitato dalle caratteristiche prettamente agricole e oggetto nei tempi recenti di un rilevante sviluppo edilizio a prevalente destinazione residenziale, come testimoniano i cantieri tuttora aperti che si osservano nelle immediate vicinanze del bene di cui si tratta.

La frazione Santa Maria del Monte si trova a circa tre chilometri dall'asse di fondovalle che collega i centri principali di Morciano e di San Giovanni in Marignano ed a circa quattro chilometri dal centro del Comune Capoluogo.

Il terreno oggetto di stima si trova sul versante nord occidentale della collina, in prossimità del crinale ed immediatamente alle spalle ai fabbricati residenziali di recente o in corso di costruzione.

L'immobile ha giacitura declive ed è condotto interamente a seminativo.

3. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel possesso della proprietà che lo coltiva con la prestazione d'opera di imprese in conto terzi.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro trascritto alla Conservatoria RR. II. di

Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 01 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 3.962.622,44 iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 29.11.2007 all'art. n. 4856.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche urbanistiche

Il P.R.G. vigente del Comune di Saludecio, nella sua variante del 19.01.2006, classifica il terreno parte, per circa mq. 15.787, in zona C2 (nuovi insediamenti residenziali di nuova previsione), con un indice di 0,25 mq/mq di Ut., parte in zona G (verde pubblico) per circa mq. 6.637 e parte in zona agricola, per circa mq. 16.389 (allegato 9).

Nella tabella che segue è riportata analiticamente per ciascuna Particella, la parte di propria superficie ricadente nelle singole destinazioni di Piano:

Part.	Zona C2 edificabili (mq)	Zona G verde (mq)	Zona agricola (mq)	Totale
360	12.545	3.083	3.786	19.414
363	3.242	3.554	12.603	19.399
Totale	15.787	6.637	16.389	38.813

6. Stima del valore

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Nelle condizioni, già più volte richiamate, dell'economia nazionale e locale il mercato delle abitazioni civili risente di un forte rallentamento, particolarmente sensibile nelle zone più marginali.

In questa fase l'intenso sviluppo edilizio verificatosi nella località nella quale ricadono i beni oggetto di stima non lascia margini per prevedere nel tempo breve l'effettiva utilizzazione a fini edificatori del terreno di cui si tratta.

Si consideri inoltre che le dimensioni non certo contenute dell'immobile comportano il rischio di una prolungata esposizione economica, cui corrispondono elevati oneri finanziari che possono finire per pregiudicare completamente il risicato margine di remunerazione che potrebbe derivare dalla vendita degli appartamenti, il cui mercato appare ora fortemente in regresso.

Per questi motivi dalle indagini eseguite in zona dal sottoscritto è emerso che terreni a destinazione edificabile manifestano un sensibile regresso delle quotazioni, a motivo del quale il valore unitario dell'immobile di cui si tratta viene assunto in € 90 al metro quadrato per l'area effettivamente edificabile e in € 15 al metro quadrato per l'area destinata a verde.

Quanto alla superficie a destinazione agricola, si è rilevato dalle indagini condotte in zona che essa può essere compravenduta ad un valore di € 8 a metro quadrato.

6.2. Stima del valore di mercato

Assunti i seguenti parametri:

- superficie in zona edificabile mq 15.787;
- superficie in zona verde mq 6.637;
- superficie in zona agricola mq 16.389;

e richiamati i valori di mercato sopra esposti, si stima un valore di mercato pari a € 1.651.497,00, arrotondato in € **1.650.000,00** (Euro unmilioneseciento-cinquantamila/00).

**CESPITE 10: FABBRICATO INDUSTRIALE IN SALUDECIO,
VIA SANTA MARIA DEL MONTE.**

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Il bene oggetto di stima è un edificio di tipo industriale con annessa area scoperta sito in comune di Saludecio, località Santa Maria del Monte, Via Santa Maria del Monte.

L'immobile è rubricato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 14, Particella 134 - Cat. C/2 - Consistenza mq. 2.443 - Rendita € 7.696,40.

L'intera Particella 134, incluso il sedime degli edifici e le aree urbane, misura 8.113 metri quadrati catastali.

Nello stato di fatto sono presenti due porte, una al primo ed una al piano terra, non rappresentate nelle planimetrie catastali; si tratta di una difformità di lieve entità che non ha effetti dal punto di vista estimativo.

La documentazione catastale è allegata al numero 10.

2. Descrizione dell'immobile

L'immobile di cui si tratta confina con altra proprietà della

., oggetto della presente relazione e indicata come Cespite 11, al quale si rinvia per la descrizione della zona.

L'edificio, da tempo in disuso, si compone di due distinte porzioni: una consta di due piani (terra e sottostrada), ciascuno di 500 mq di superficie lorda, adibiti al

piano terra ad uffici e sala mostra ed al primo piano sottostrada a magazzino e locali tecnici.

La seconda porzione si sviluppa al piano sottostrada e consta di un unico ampio locale ad uso laboratorio, che si sviluppa su una superficie lorda di 1.500 mq.

Il fabbricato, che appartiene ad una tipologia vetusta, ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura e copertura in lastre di eternit in cattivo stato.

Il pavimento della porzione a laboratorio è di tipo industriale in cattivo stato; si rileva inoltre una lesione nella parete interna che divide il laboratorio dal vano scale, con parziale rottura del laterizio del solaio.

Complessivamente l'edificio si trova in mediocri condizioni.

La superficie scoperta circostante all'edificio, costituita da giardino sul fronte e da spazi per movimento e stoccaggio merci sui restanti lati, misura circa 6.100 metri quadrati.

3. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nel possesso della proprietà.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro _____ . trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Volontaria** a favore **CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.p.A.** - **CARIM** contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di £. 3.000.000.000, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 24.12.1999 all'art. n. 3838.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.582.676,80 iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 18.10.2006 all'art n. 4553.

d) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 3.061.071,98, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.05.2007 all'art. n. 1914.

e) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 2.112.358,20, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 21.01.2008 all'art. n. 332.

f) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.516.491,72, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 01.07.2008 all'art. n. 2716.

g) **Ipoteca Legale** a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche edilizie e urbanistiche

5.1 Destinazione urbanistica

Il PRG vigente del Comune di Saludecio (allegato 10), nella sua Variante del 19.01.2006, classifica l'immobile di cui trattasi nelle seguenti destinazioni:

- parte di circa 7.250 mq. in zona D1: zone ad uso produttivo consolidate (esistenti o in fase di realizzazione), che prevede un indice Ufe oppure massimo Uf pari a

0,5 mq/mq e U.M.I. (Unità minima d'intervento) pari a 1.000 mq. (art. 31 N.T.A.);

- parte di circa mq. 863 in zona E: zone agricole (art. 32 N.T.A.).

5.2 Situazione edilizia

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza di costruzione prot. 3220, pratica n. 1456, rilasciata dal Comune di Saludecio in data 09.10.1973.

In data 26.04.1975 venne poi rilasciato il Certificato di Agibilità.

6. Stima del valore degli immobili

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

Le condizioni del mercato degli immobili a destinazione produttiva sono state esaminate trattando del Cespite 1.

Riguardo al presente immobile occorre aggiungere che esso ricade all'interno di una frazione, quella di Santa Maria del Monte, dove si è sviluppata un'edilizia di tipo civile, caratteristica che rende piuttosto improbabile l'attuazione della previsione produttiva che lo Strumento Urbanistico assegna all'area di cui si tratta. Si deve inoltre aggiungere che le caratteristiche tipologiche dell'immobile e gli oneri necessari per la bonifica della copertura in amianto e l'adeguamento alle normative vigenti sono tali da non rendere economicamente conveniente procedere, ai correnti prezzi di mercato, al riattamento all'uso produttivo.

Né in tal senso aiuta la distanza e la difficoltà di collegamento viario con i principali assi di mobilità (autostrada, ferrovia, ecc.).

Per questi motivi la principale ragione di appetibilità dell'immobile consiste nella disponibilità dell'area in attesa, prevedibilmente non breve, che variazioni dello Strumento Urbanistico e delle condizioni del mercato immobiliare ne consentano la migliore valorizzazione.

Trattandosi di una prospettiva non concretizzabile nel tempo breve, occorre anche tenere conto dell'incidenza degli oneri finanziari derivanti dall'immobilizzazione del capitale investito, un elemento che tende a penalizzare ulteriormente una domanda che si è già rilevato in più occasioni essere al momento piuttosto debole. Dall'indagine di mercato condotta dal sottoscritto emerge che nelle condizioni sopra esposte il valore unitario dell'immobile, considerando l'estensione dell'area, pur al netto degli oneri di bonifica e demolizione, è pari a € 85 al metro quadrato per la superficie che ricade in zona edificabile e € 15 al metro quadrato per la superficie in zona agricola.

6.2 Stima del valore di mercato

Assunta la superficie catastale dell'area in 8.113 mq., dei quali 7.250 metri quadrati ricadenti in zona edificata D1 e 863 metri quadrati compresi in zona agricola, richiamati i valori unitari sopra indicati, si stima per l'immobile di cui si tratta un valore di mercato pari a € 629.195,00, arrotondato a **€ 630.000,00** (Euro seicentotrentamila).

CESPITE 11: TERRENO AGRICOLO IN SALUDECIO, VIA SANTA MARIA DEL MONTE.

1. Individuazione dell'immobile e dati catastali

Il bene di cui si tratta è un fondo rustico sito in Comune di Saludecio, località Santa Maria del Monte, Via Santa Maria del Monte.

L'immobile è rubricato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 14 con le Particella 178 e 180, per una superficie catastale complessiva di 15.003 mq. (allegato 11).

2. Descrizione dell'immobile

Il terreno si trova a breve distanza dal terreno edificabile sopra indicato come Cespite 9, sull'opposto versante collinare, e confina con la via Santa Maria del Monte e con un l'immobile di proprietà della ditta poc' anzi indicato come Cespite 10.

Ai margini della via Santa Maria del Monte, che si sviluppa lungo il crinale collinare, sono sorte nei tempi recenti numerose costruzioni, alcune delle quali tuttora in corso di edificazione, per lo più ad uso civile abitazione.

L'intorno è una zona tipicamente agricola, per lo più condotta a seminativo.

I terreni di cui si tratta si trovano lungo un versante di pendenza accentuata, che dalla porzione mediana fino al compluvio assume caratteri calanchivi.

3. Stato di possesso dell'immobile

L' immobile è nel possesso della proprietà che li coltiva avvalendosi di imprese in conto terzi.

4. Formalità e altri vincoli

a) **Pignoramento** a favore di **CIUFFOLINI MASSIMO** (C.F. CFF MSM 57P03 G535U) contro _____ trascritto alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 28.03.2008 all'art. n. 3084.

b) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.582.676,80 iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 18.10.2006 all'art n. 4553.

c) **Ipoteca Legale** a favore di **CE.FO.RI. RISCOSSIONI S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro _____ sulla quota del bene, per la somma

totale di € 3.061.071,98, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.05.2007 all'art. n. 1914.

d) Ipoteca Legale a favore di **EQUITALIA CE.FO.RI. S.p.A.** (C.F. 02 025 910 403) contro . sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 2.112.358,20, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 21.01.2008 all'art. n. 332.

e) Ipoteca Legale a favore di **EQUITALIA ROMAGNA S.p.A.** contro sulla quota di 1/1 del bene, per la somma totale di € 5.561.571,38, iscritta alla Conservatoria RR. II. di Rimini il 16.07.2008 all'art. n. 2906.

5. Verifiche urbanistiche

Il P.R.G. vigente del Comune di Saludecio classifica il terreno di cui trattasi integralmente in zona agricola.

6. Stima del valore degli immobili

6.1. Esame del mercato e definizione del valore unitario di stima

La crisi della redditività dei coltivi, solo parzialmente attenuata dall'incremento del prezzo dei cereali, andamento peraltro non consolidato, ha determinato un sensibile decremento della domanda.

Nell'ambito del bene oggetto di stima si distingue l'appezzamento di terreno identificato come Particella 180, in quanto direttamente confinante con la via Santa Maria del Monte ed inserito in un contesto edificato, tale da determinare l'attesa di una futura utilizzazione a fini extra agricoli.

Per questi motivi, eseguita l'indagine del mercato immobiliare della zona, si assumono i seguenti valori unitari: € 18 al metro quadrato per la Particella 180; € 7 al metro quadrato per la Particella 178.

6.2 Stima del valore di mercato

Assunti i seguenti dati:

- superficie della Particella 180 mq 2.440
- superficie della Particella 178 mq 12.563

e richiamati i valori unitari sopra indicati, si stima un valore di mercato pari a € 131.861,00, ovvero, arrotondando, pari a € **132.000,00** (Euro centotrentaduemila/00)

Riepilogo:

Si riporta di seguito in formato tabellare il riepilogo dei valori stimati per ciascun Cespite:

Cespiti	Descrizione	Valore di stima
1	Terreno edificabile in Cattolica, zona artigianale Cà Fabbri, via Respighi	€ 880.000,00
2	Capannone artigianale in Cattolica, zona artigianale Cà Fabbri, via Rota	€ 320.000,00
3	Terreni non edificabili in Cattolica, zona artigianale Cà Fabbri, via dei Frassini e via Luciona	€ 5.000,00
4	Terreno in parte edificabile in Mondaino, in via Provinciale Pesaro	€ 186.000,00
5	Fabbricato residenziale in Mondaino, via Cerreto Tavoleto	€ 357.000,00
6	Fabbricato residenziale con annesso deposito in Mondaino, via Borgo n. 57	€ 134.000,00
7	Terreno in Mondaino ricompreso parzialmente in comparto, accesso da via Cerreto Tavoleto	€ 225.000,00
8	Terreno in Saludecio, località Santa Maria del Monte, via Marchetta	€ 135.000,00
9	Terreno parzialmente edificabile in Saludecio, località Santa Maria del Monte, accesso su via Santa Maria del Monte	€ 1.650.000,00
10	Fabbricato industriale in Saludecio, via Santa Maria del Monte	€ 630.000,00
11	Terreno agricolo in Saludecio, via Santa Maria del Monte	€ 132.000,00
TOTALE		€ 4.654.000,00

Il valore totale dei beni di proprietà, intera o pro quota, della

assomma a € **4.654.000,00** (Euro quattromilioniseicentocinquanta-quattromila/00).

Allegati esterni:

All'esterno del presente fascicolo sono allegati alla presente Perizia inoltre:

- Documento di riepilogo finale
- Sintesi descrittive su Modello All. G
- Attestazione di avvenuta trasmissione della Perizia alle parti
- Supporto informatico contenente
 - Perizia
 - Perizia- ALL-C1/C11.doc
 - Perizia_
 - Perizia- ALL-C1/C11.pdf
 - Riepilogo.doc
 - Riepilogo.pdf

Rimini, 23 Giugno 2009

Ing. Michele Bonito

CDU
X GENERALUSIC

COMUNE di MONDAINO



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del DPR 380 del 6.06.2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia)

Mondaino, li 04/03/2010
Prot. risp. 631 del 10/02/2010
n. 644/10

IL RESP. AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata da:

Dott. Nicola Montevecchi, con studio in via Valentini 11 Rimini, in qualità di professionista delegato dal tribunale di Rimini alla vendita dal giudice dell'esecuzione immobiliare;

Visto i commi 2 e 3 dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001;

Visti gli atti d'ufficio ed in particolare il P.R.G. vigente;

CERTIFICA

Che i beni immobili siti in Mondaino e censiti al N.C.T. al **Fo. 03 Mapp. 200, 1623** e al **Fo. 05 Mapp. 81, 189** risultano avere la Destinazione Urbanistica sotto indicata:

P.R.G. VIGENTE:

Foglio 03 Mapp. 200: Zona territoriale omogenea E, parte zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 20 P.T.C.P.);

Map. 1623: Zona Territoriale omogenea E, strada privata;

INVARIATA

Foglio 05 Map. 81: Verde pubblico;

Map. 189: Zona Territoriale omogenea B, sottozona urbane sature interessate da piano di recupero B.0;

Con le prescrizioni di cui alle N. T. A. art. 12, 15, 17.

Non è soggetta al vincolo di cui ai commi 1,2,3,4 art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Il Responsabile del procedimento

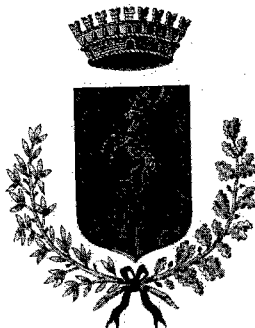
Berardi Luca

Il Responsabile Area Tecnica

Geom. Generali Giuliana

CDU
X GENERALUSIC

COMUNE DI MONDAINO



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 del DPR 380 del 6.06.2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia)

Mondaino, li 04/03/2010
Prot. risp. 631 del 10/02/2010
n. 644/10

IL RESP. AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata da:

Dott. Nicola Montevecchi, con studio in via Valentini 11 Rimini, in qualità di professionista delegato dal tribunale di Rimini alla vendita dal giudice dell'esecuzione immobiliare;

Visto i commi 2 e 3 dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06.06.2001;

Visti gli atti d'ufficio ed in particolare il P.R.G. vigente;

CERTIFICA

Che i beni immobili siti in Mondaino e censiti al N.C.T. al **Fo. 03 Mapp. 200, 1623** e al **Fo. 05 Mapp. 81, 189** risultano avere la Destinazione Urbanistica sotto indicata:

P.R.G. VIGENTE:

Foglio 03 Mapp. 200: Zona territoriale omogenea E, parte zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 20 P.T.C.P.);

Map. 1623: Zona Territoriale omogenea E, strada privata;

INVARIATA

Foglio 05 Map. 81: Verde pubblico;

Map. 189: Zona Territoriale omogenea B, sottozona urbane saturate interessate da piano di recupero B.0;

Con le prescrizioni di cui alle N. T. A. art. 12, 15, 17.

Non è soggetta al vincolo di cui ai commi 1,2,3,4 art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Il Responsabile del procedimento

Berardi Luca

Il Responsabile Area Tecnica

Geom. Generali Giuliana