

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

...OMISSISS...

contro

...OMISSISS...

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 80/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**
Custode Giudiziario **Notaio LUIGI ORTOLANI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Geometra Alberto Vandelli
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati
della provincia di Rimini al N. 921*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 462
C.F. VNDLRT66S09F257Y - P.Iva 02050300405*

*con studio in Rimini Via Lince n. 32
telefono e fax: 0541-775934
email : albertovandelli@inwind.it*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

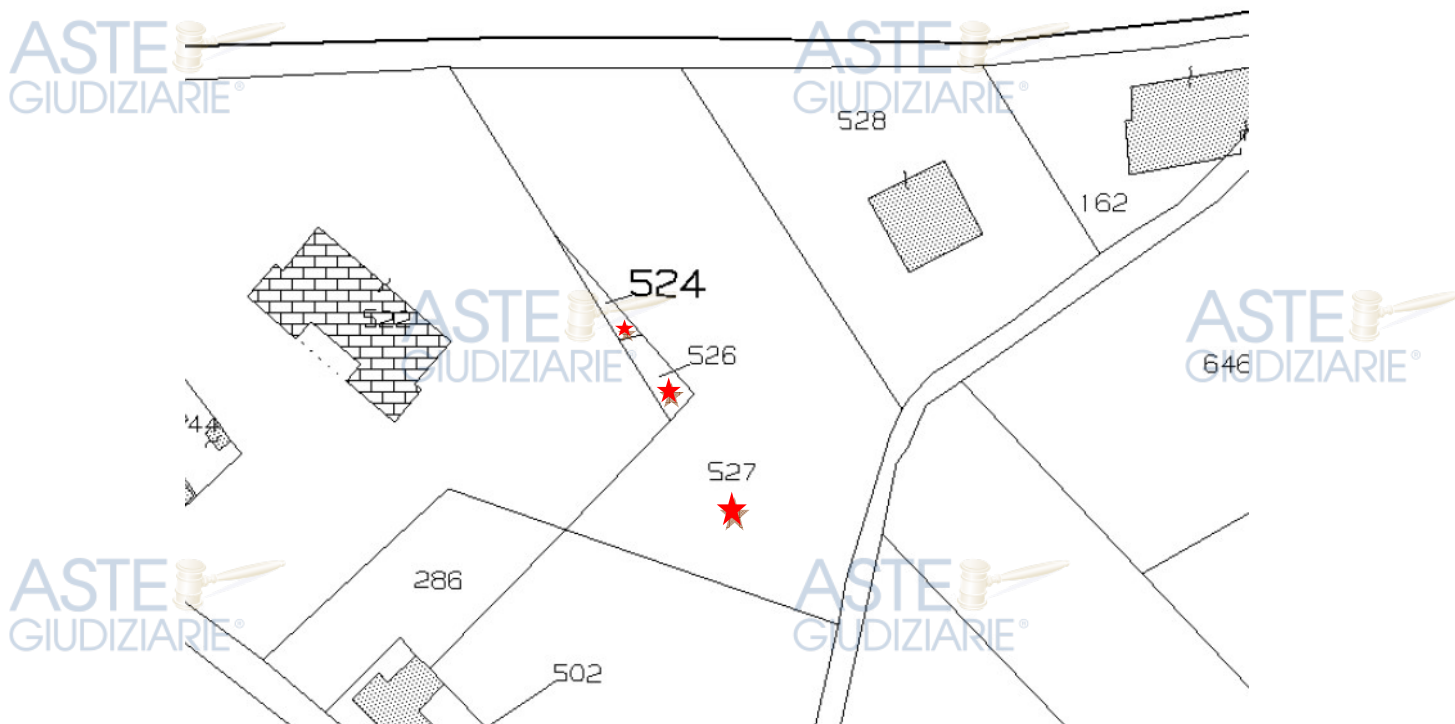
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Terreni in Rimini – Via San Lorenzo in Correggiano
Lotto Unico**

PREMESSA:

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo, eseguito in data 05/12/2024, a tal proposito si precisa che il fondo non risulta accessibile dalla strada comunale in quanto, come si evince dalla documentazione fotografica, il fronte del lotto non ha un proprio accesso e l'intero fronte risulta completamente coperto da vegetazione spontanea che si ripropone in tutto il terreno. Si precisa che non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali o sostanze nocive all'interno dell'area, nonché di eventuali manufatti edilizi abusivi. Il terreno risulta recintato con pali e rete sul versante lato mare, si evidenzia che il terreno, sul versante sud, confina con strada vicinale denominata via Fonte Rovescio (attualmente in disuso e non accessibile).



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Rimini in via San Lorenzo in Correggiano (RN).
Il terreno è posto in area collinare, di complessivi 1797 mq di superficie catastale, con orografia irregolare, di lieve pendenza, è presente una fitta dalla vegetazione spontanea. il fondo non risulta accessibile dalla strada comunale in quanto, come si evince dalla documentazione fotografica, il fronte del lotto non ha un proprio accesso e l'intero fronte risulta completamente coperto da vegetazione spontanea che si ripropone in tutto il terreno. Si precisa che non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali o sostanze nocive all'interno dell'area, nonché di eventuali manufatti edilizi abusivi. Il terreno risulta recintato con pali e rete sul versante lato mare, si evidenzia che il terreno, sul versante sud, confina con strada vicinale denominata via Fonte Rovescio (attualmente in disuso e non accessibile).

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

2/6



I confini sono solo parzialmente definiti, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Identificato in catasto:

- **terreni:** ditta intestata a ...OMISSISS... nata a Rimini (RN) il 15/10/1970, proprietà per 1/1,
Foglio 166, mappale 524,
qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 19 mq, reddito agrario: €. 0,08, reddito dominicale: €. 0,10
- **terreni:** ditta intestata a ...OMISSISS... nata a Rimini (RN) il 15/10/1970, proprietà per 1/1,
Foglio 166, mappale 526,
qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 35 mq, reddito agrario: €. 0,14, reddito dominicale: €. 0,18
- **terreni:** ditta intestata a ...OMISSISS... nata a Rimini (RN) il 15/10/1970, proprietà per 1/1,
Foglio 166, mappale 527,
qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1743 mq, reddito agrario: €. 12,15, reddito dominicale: €. 12,60

Coerenze: particelle 522, 288, 528, salvo diversi.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni, aggiornamento ipocatastale ed estratto di mappa catasto terreni.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni in data 18/08/2002 con atto n. 194.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Periferica agricola a traffico scarso con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone agricole
limitrofe:

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni risultano nella disponibilità della parte esecutata.

Allegato n. 5: Certificato Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 28/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

assenti

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

3/6

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **...omississ..., contro ...omississ..., ...omississ..., ...omississ... e ...omississ...** a firma del Tribunale di Rimini in data 27/10/2014 rep.2364, iscritto a Rimini in data 28/10/2014 ai nn. Rg.13792 - Rp.2252
importo ipoteca: € 120.000,00
importo capitale: € 97.504,09
Domicilio ipotecario eletto: Avv.Berti, Via Circonvallazione Occidentale n.8, Rimini.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **...OMISSISS... contro ...omississ...** a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rimini in data 23/06/2024 rep.2127, trascritto a Rimini in data 29/08/2024 ai nn. Rg.12879 - Rp.9358

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 929,00, 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.

FORMALITA'	IMPORTO	0,50%	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca giudiziale	€ 120.000,00	€ 600,00	€ 35,00	€ 635,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 929,00

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

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecaria

4.3. Giudizio di conformità catastale

I terreni risultano non conformi in quanto classificati come uliveto e seminativo mentre, allo stato attuale, risultano incolti. Per l'aggiornamento catastale, relativamente alla modifica della qualità, occorre presentare pratica Docte il cui costo è preventivato in € 200,00 oltre a oneri fiscali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- Particella 527

...omississ... nata a Rimini il 15/10/1970, proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Ecuba Francesca rep. 46548 del 14/11/1996, trascritto a Rimini in data 13/12/1996 al Rg.10148 Rg.7149

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

4/6

- Particelle 524, 526

...omississ... nata a Rimini il 15/10/1970, proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Ecuba Francesca rep. 46548 del 14/11/1996, trascritto a Rimini in data 13/12/1996 al Rg.10149 Rg.7150

Allegato n. 3: Doc. Agenzia delle Entrate e Territorio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

A- Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Rimini in via San Lorenzo in Correggiano (RN).

Il terreno è posto in area collinare, di complessivi 1797 mq di superficie catastale, con orografia irregolare, di lieve pendenza, è presente una fitta dalla vegetazione spontanea il fondo non risulta accessibile dalla strada comunale in quanto, come si evince dalla documentazione fotografica, il fronte del lotto non ha un proprio accesso e l'intero fronte risulta completamente coperto da vegetazione spontanea che si ripropone in tutto il terreno. Si precisa che non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di materiali o sostanze nocive all'interno dell'area, nonché di eventuali manufatti edilizi abusivi. Il terreno risulta recintato con pali e rete sul versante lato mare, si evidenzia che il terreno, sul versante sud, confina con strada vicinale denominata via Fonte Rovescio (attualmente in disuso e non accessibile).

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, approvato con Delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016 Testo modificato con emendamenti approvati dal C.C. nella seduta del 15/03/2016 e successive modificazioni, il terreno è così classificato:

ARP - Ambiti di rilievo paesaggistico, disciplinati all'art. 76 del RUE.N

Ghetti non storici (parte), disciplinati all'art. 78 del RUE.N

Allegato n. 6: Certificato di destinazione urbanistica

Destinazione	Superficie Catastale (mq)
terreno agricolo mappale 524	19,00
terreno agricolo mappale 526	35,00
terreno agricolo mappale 527	1743,00
Totale: 1797,00mq	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei TERRENI pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre alla regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, si attribuisce il seguente valore:

- Terreno Agricolo: €/mq 10,00

8.2. Fonti di informazione

Valori agricoli medi regione Emilia-Romagna, proposte in vendita da agenzia immobiliari, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

5/6

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

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

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	19,00	€.190,00	€.190,00
terreno agricolo	35,00	€.350,00	€.350,00
terreno agricolo	1743,00	€.17.430,00	€.17.430,00
- Valore corpo:			€.17.970,00
- Valore complessivo intero:			€.17.970,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€.17.970,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	19,00	€.190,00	€.190,00
B	terreno agricolo	35,00	€.350,00	€.350,00
C	terreno agricolo	1743,00	€.17.430,00	€.17.430,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili, vincoli non noti alla data della presente relazione.

€.1.797,00

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

€.16.173,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato:

€.16.000,00

La presente relazione si compone di n.6 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

- 1.Documentazione fotografica
- 2.Documentazione catastale
- 3.Documentazione Agenzia Entrate - Territorio
- 4.Documentazione anagrafica e altri documenti
- 5.Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Rimini 10/12/2024

Il Perito
Geometra Alberto Vandelli