

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
Sezione Fallimentare

**Fallimento**  
**- omissis -**

N. Gen. Rep. **33/2023**

**Giudice Delegato dott. Francesca Miconi**  
**Curatore Dott. Gabriele BASCHETTI**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO n° 4**

*tecnico incaricato: Geometra Leurini Stefano*  
*iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Rimini al N. 855*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. LRNSFN63T25H294G - P.Iva 0325800400*

*con studio in Rimini (RN) via Flaminia n. 183/L.*  
*telefono e fax: 0541-395040*  
*cellulare: 3358297759*  
*email: albertiassociati@iol.it*  
*pec: stefano.leurini@geopec.it*

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dr. Francesca Miconi  
Curatore dr. Baschetti Gabriele  
Perito: Geom. Leurini Stefano  
pagina 1 di 7

**Beni in Poggio Torriana (RN), Via Gessi (s.p. 120) s.n.c.  
Lotto n° 4**

PREMESSA: la presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 13 settembre 2023

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di due terreni agricoli, frontistanti, ubicati in comune di Poggio Torriana (RN) prospicienti Via Gessi all'altezza del cimitero di Montebello. Entrambi di forma regolare, un primo terreno di minori dimensioni è posto sulla scarpata che dalla sede stradale degrada verso il fondovalle del fiume Uso. Difficilmente accessibile e praticabile in relazione all'accentuata pendenza assume carattere residuale. Un secondo appezzamento ubicato sul lato opposto della strada è affacciato sulla vallata del Marecchia, risulta più facilmente accessibile e più comodamente utilizzabile per l'attività agricola.

Si precisa che non sono stati svolti rilievi topografici per l'esatta individuazione dei confini e/o per la determinazione della superficie reale. Altresì non è stato possibile rilevare l'esatto punto di accesso ai fondi dalla pubblica viabilità.

Ai fini della valutazione, tenuto conto anche dell'esiguo valore prevedibile e nell'ottica di evitare inutili aggravii di costi, si assumeranno le superfici catastali pari rispettivamente a **mq. 104 e 1.278.**

**Beni identificati al catasto terreni come segue**

Catasto terreni:

foglio 54, mappale 100, qual. pascolo, classe 2, sup. mq. 104, r.d. 0,05 €. r.a. €. 0,05.

Ditta catastale: - o m i s s i s -

Coerenze (da mappa catastale): via Gessi, mappali 99, 98 e 101, salvo altri.

foglio 63, mappale 216, qual. Semin. arbor., classe 4, sup. mq. 1278, d. 4,95 €. r.a. € 6,93.

Ditta catastale: - o m i s s i s -

Coerenze (da mappa catastale): via Gessi, mappali 102 e 101, salvo altri.

**Allegato n° 1: Documentazione fotografica**

**Allegato n° 2: Documentazione catastale**

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:** Il debitore risulta libero dai vincoli del matrimonio per altro è deceduto in data 16-02-2022.

**Allegato n° 5: Altra documentazione (estratto di matrimonio con annotazioni)**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche di zona, servizi di zona, caratteristiche zone limitrofe.

I terreni di cui si tratta sono ubicati lungo via Gessi che collega Torriana con il borgo fortificato di Montebello. Sono posti sul crinale, prospicienti la viabilità principale. Trattasi di contesto prettamente rurale caratterizzato da terreni impervi e privo di urbanizzazioni e servizi.

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

Alla data del sopralluogo (13/09/2023) il terreno di minori dimensioni, contraddistinto con la particella n° 100, risultava invaso dalla vegetazione spontanea e non lavorato. L'area più ampia, distinta con la particella 216, era occupata da piante di vario genere e vegetazione spontanea ma non è stato possibile accertare un eventuale possesso o utilizzo che limiti la libera disponibilità della curatela. Anche gli accertamenti/ricerche condotte presso l'agenzia delle entrate ha dato esito negativo in relazione alla presenza in essere di eventuali contratti locativi, di comodato o assimilabili (i contratti rinvenuti sono relativi ad altri beni).

**Allegato n° 5: Altra Documentazione (riscontro ricerca Agenzia delle Entrate)**

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'agenzia delle entrate-ufficio del territorio di Rimini aggiornate al 24/06/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

#### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

*Si fa riferimento alla documentazione fornita dalla curatela aggiornata dallo stimatore alla data del 24/06/2024*

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: n.n.*

4.1.1. *Altre limitazioni d'uso: n.n.*

Per quanto ispezionabile non si rilevano servitù apparenti al momento del sopralluogo (13 settembre 2023). Si evidenzia tuttavia che non è rilevabile il punto di accesso dalla pubblica viabilità, probabilmente assorbito dalla vegetazione spontanea conseguente al disuso dell'area.

Si rimanda l'aggiornamento della verifica ad opportuno sopralluogo, da parte degli interessati all'aggiudicazione, da tenersi nell'imminenza della vendita competitiva. Tuttavia si intendono assunte con l'aggiudicazione tutte le servitù attive e passive inerenti il fondo in parola anche se non apparenti. Per altro dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono servitù a titolo.

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

4.2.1. *Iscrizioni: n.n.*

4.2.2. *Pignoramenti: n.n.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: n.n.*

-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale a favore di "OMISSIS" per il diritto di proprietà quota 1/1, contro "OMISSIS" per il diritto di proprietà quota 1/1, a firma di Tribunale di Rimini in data 23/03/2023, numero di repertorio 28/2023, trascritta a Rimini in data 28/06/2023 ai nn. gen. 10090 part. 7052.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 294,00, per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità                           | importo | 0,005 | diritto fisso | costo totale |
|-------------------------------------|---------|-------|---------------|--------------|
| Sentenza dichiarativa di fallimento |         |       | € 294,00      | €. 294,00    |
| TOTALE                              |         |       |               | €. 294,00    |

Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suddette formalità.

**Allegato n. 3: aggiornamento formalità.**

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

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

Per quanto ispezionato e visibile sui terreni non sono stati rilevati edifici o manufatti per cui si rendesse necessaria l'acquisizione di titoli edilizi.

##### *4.3.2. Conformità catastale:*

Per quanto ispezionato e visibile, **non conforme**. A vista le qualità culturali in visura non corrispondono allo stato dei luoghi. Verifica comunque da aggiornare mediante sopralluogo di chi fosse interessato all'aggiudicazione nell'imminenza della vendita competitiva. Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi finalizzati alla verifica della consistenza e l'effettiva corrispondenza dei confini esistenti con gli allineamenti catastali, tuttavia a vista non sono state rilevate variazioni evidenti che possano incidere sulla valutazione dei terreni.

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

Si evidenzia che al momento del sopralluogo (13 settembre 2023) non risultavano evidenti i punti di accesso dalla pubblica viabilità ai fondi in parola. Altresì non si rilevavano sulle aree depositi di materiali o rifiuti in genere. Tuttavia si invita ad una puntuale verifica nell'imminenza della vendita competitiva.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

da epoca antecedente il ventennio (30/12/1991) al 24/06/2024 (data di aggiornamento delle formalità pregiudizievoli) “OMISSIS”, pieno proprietario in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Zio in data 30/12/1991 rep. n. 60629/5031, trascritto a Rimini in data 10/01/1992 ai nn. 733 gen. part. 674.

**Allegato n° 3: Documentazione pregiudizievoli *Certificato n.ro RN 54579 anno 2023 e successivo aggiornamento al 24 giugno 2024***

Descrizione **Terreni** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di due terreni agricoli, frontistanti, ubicati in comune di Poggio Torriana (RN) prospicienti Via Gessi all'altezza del cimitero di Montebello.

I terreni sono ubicati in zona collinare/montana periferica rispetto al centri abitati posta tra gli agglomerati urbani di Torriana e Montebello, antichi borghi collinari dell'entroterra della provincia riminese. Ci troviamo all'interno di contesto a destinazione esclusivamente rurale, scarsamente urbanizzato e povero di servizi, eccezion fatta per i sottoservizi strettamente necessari.

I due appezzamenti sono adiacenti la viabilità principale ma non sono evidenti i punti di accesso. Per il minore in particolare l'accesso non appare agevole e per altro risulta non facilmente praticabile con presenza di tare.

Sui terreni, al momento del sopralluogo, premesso che l'indagine è condotta a vista ed in forma parziale per quanto accessibile e praticabile, non si rilevano manufatti, materiali inquinanti e nocivi e/o discariche. Si rimanda tuttavia la verifica della condizione ad opportuno sopralluogo, da parte degli interessati all'aggiudicazione, da tenersi nell'imminenza della vendita competitiva.

**Destinazione urbanistica:**

Nel P.R.G. vigente del Comune di Torriana, approvato con Delibera di G.R. n. 884 del 03/06/1997, ancora vigente ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 19/2013: le aree hanno la seguente destinazione urbanistica:

*1. Zona a vincolo speciale – Zona a Vincolo Cimiteriale;*

Per una più ampia ed esaustiva informazione ci si riporta al certificato di destinazione urbanistica in allegato

**Allegato n° 5: Altra Documentazione (Certificato di destinazione urbanistica)**

Norme tecniche ed indici: art. 69 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Torriana

| Destinazione            | Parametro      | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------|----------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno agricolo        | Sup. catastale | 104,00                  | 1,00         | 104,00             |
| Terreno agricolo        | Sup. catastale | 1278,00                 | 1,00         | 1278,00            |
| <b>Sup. complessiva</b> |                |                         |              | <b>1382,00</b>     |

**Caratteristiche descrittive (informazioni riferite alla data di sopralluogo 13/09/2023):**

Caratteristiche topografiche

\_ altitudine: posizione montana apice versante;

\_ giacitura: mapp. 100 declive con pendenze anche marcate; mapp. 216 leggermente declive pendenza più lieve.

\_ esposizione: favorevole all'apice del crinale senza particolari limitazioni al corso del sole;

Caratteristiche pedologiche

\_ per quanto sommariamente rilevabile terreno argilloso;

Caratteristiche idrologiche

\_ terreno privo di impianti irrigui con sistemi di scolo poco sviluppati e apparentemente trascurati;

Caratteristiche strutturali e generali

\_ consistenza frazionata in due corpi, di forma regolare, di ampiezza diseguale tra i vari appezzamenti ma sicuramente definibile in entrambi i casi piccola per le consuetudini locali.

Accessibilità non verificata e per mapp. 100 sicuramente disagiata;

\_ colture in atto (riferite al momento del sopralluogo da verificare con nuovo accesso da parte di chi fosse interessato all'aggiudicazione nell'imminenza della vendita competitiva) terreni boscati e/o incolti;

Impianti: per quanto visibile sulle parti cui è stato possibile eseguire accesso non si rileva presenza di impianti in quanto assenti o non rilevanti.

Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione e riverificare le suddette informazioni (laddove passibili di mutazioni) nell'imminenza della vendita competitiva.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, accessibilità, fruibilità, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione del mercato immobiliare nonché del livello di domanda ed offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Il metodo di stima applicato è quello sintetico comparativo, per adeguamento al formato che si sta usando i risultati sono stati convertiti in valore unitario/mq. da utilizzare per il modello monparametrico semplificato.

Ciò premesso, si ritiene, in base a quanto accertato ed alla specificità degli immobili oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di €. 3,00/mq., valore che tiene già conto di tutte le caratteristiche, in particolare anche delle carenze e delle incognite cui sono soggette le aree oggetto di valutazione.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Torriana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel territorio di Poggio Torriana e zone limitrofe.

### **8.3. Valutazione corpi**

#### **A. terreni agricoli**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale:

Giudice Dr. Francesca Miconi

Curatore dr. Baschetti Gabriele

Perito: Geom. Leurini Stefano

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione  | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| terreni agricoli  | 1382,00                | € 3,00          | € 4.146,00         |
| - Valore corpo:   |                        |                 | €. <b>4.146,00</b> |
| - Valore complessivo intero:  |                        |                 | €. <b>4.146,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota:   |                        |                 | €. <b>4.146,00</b> |
| <b>8.4. Adeguamenti e correzioni della stima</b>  |                        |                 |                    |
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: |                        |                 | €. <b>414,60</b>   |
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:                        |                        |                 | €. <b>3.731,40</b> |
| <b>8.5. Prezzo base d'asta del lotto</b>  |                        |                 |                    |
| Valore arrotondato  |                        |                 | €. <b>3.700,00</b> |

La presente relazione si compone di pagine 7 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione edilizia;
5. altra documentazione.

Rimini, 22 luglio 2024

L'esperto stimatore  
Leurini geom. Stefano