

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Procedure Concorsuali

omissis
LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

Il Giudice Delegato: Dr. Francesca Miconi
Curatore della Liquidazione Giudiziale: Dott.ssa Claudia Bazzotti

ELABORATO PERITALE
LOTTO UNICO

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 03258900400

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



Beni in SALUDECIO (RN)
Via Meleto n.c. 443
Lotto Unico

PREMESSA:

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 22/11/2024.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Nuda proprietà per la quota di 1/4 di **appartamento di civile abitazione** sito in SALUDECIO (RN), Via Meleto n. 443.

Appartamento di civile abitazione su due piani in elevazione (oltre a vano tecnico sottotetto). L'unità immobiliare costituisce porzione di più ampio fabbricato monofamiliare con relativi accessori, di cui ai punti seguenti, ed area esterna circostante.

L'appartamento è così composto

_ pianterreno: accessibile direttamente dall'area pertinenziale, sono presenti ingresso, camera, tinello, retro-cucina, soggiorno, ricovero scorte, ripostiglio, disimpegno, un bagno con anti e lavanderia. Completa la consistenza un locale cantina accessibile solo dall'esterno dell'edificio;

_ piano primo: accessibile attraverso scala interna in linea, sono presenti disimpegno, quattro camere, due bagni (uno dei quali è posto sul primo pianerottolo intermedio) oltre ad ampio terrazzo. Attraverso una botola si accede (mediante scala a pioli) al sottotetto che ha esclusivamente funzione di vano tecnico;

_ L'unità sviluppa circa 275,00 mq. commerciali dettagliati in seguito nella relazione.

Identificato in catasto:

- **fabbricati:** ditta intestata a *omissis* Usufrutto per 1/1, *omissis* nuda proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

Foglio 35, mappale 313, sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 261 mq., piano T-1, Via Meleto n.c. 443, rendita: € 704,96.

Coerenze generali dell'unità fondiaria: mappali 312 su più lati e Via Meleto salvo altri.

- **terreni:** Foglio 35, mappale 313, ente urbano, di mq. 1519.

- B.** Nuda proprietà per la quota di 1/4 di **Deposito** sito in SALUDECIO (RN), Via Meleto n. 443.

Unità immobiliare ad uso magazzino-deposito composto da un locale principale e un locale accessorio adiacente ed una tettoia. Locali accessibili direttamente dalla corte esterna e non collegati tra loro. L'unità sviluppa circa 65,00 mq. commerciali dettagliati in seguito nella relazione.

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

Identificato in catasto:

- **fabbricati:** ditta intestata a *omissis* Usufrutto per 1/1, *omissis* nuda proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

Foglio 35, mappale 313, sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 103 mq., superficie catastale 110 mq., piano T., Via Meleto n.c. 443, rendita: €. 324,49.

Coerenze generali: si fa riferimento al precedente punto A.

I beni descritti ai punti A e B hanno diritto alla corte comune distinta con il sub. n° 1.

- C. Nuda proprietà per la quota di 1/4 di **terreni agricoli** ubicati in SALUDECIO (RN), adiacenti la via Meleto e l'edificio di cui ai precedenti punti A e B.

Fondi limitrofi tra loro ma in più corpi frazionati dalla viabilità principale e interpodere dalla quale risultano accessibili. Terreni agricoli per quanto visibile ed ispezionale in massima parte coltivati ad uliveto ed in minor parte incolti perché apparentemente scoscesi e interessati da movimenti franosi. Presentano pendenze per alcune porzioni marcate e forma irregolare.

Sviluppano una superficie catastale complessiva di HA 05.59.62 (55.962 mq.) dei quali stimati a vista Ha 4.50.00 coltivati ad uliveto e la restante consistenza occupata da frane e tare.

N.B: i confini e la consistenza dei fondi, che, per quanto ispezionabile, risultano privi di confini materializzati e recinzioni, non sono stati verificati. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica per l'esatta determinazione della superficie e dei termini. Ai fini della valutazione considerato l'esiguo valore unitario sarà assunta la superficie catastale. Qualora il Giudice volesse disporre il rilievo topografico per una più accurata verifica i costi saranno quantificati preventivamente.

- **Terreni:** ditta intestata a *omissis* Usufrutto per 1/1, *omissis* nuda proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

Nota: Per la sola particella 137 ditta intestata a *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.

omissis Usufrutto per 2/4 bene personale *omissis* proprietà per 2/4 bene personale.

_ foglio 35, particella 137, qualità uliveto, classe 2, superficie 848 mq, reddito dominicale: euro 4,60 reddito agrario: euro 3,50;

Giudice Dr. Francesca MICONI

Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti

Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

- _ foglio 35, particella 138, qualità uliveto, classe 3, superficie 2120 mq, reddito dominicale: euro 7,66 reddito agrario: euro 7,66;
 - _ foglio 35, particella 139, qualità seminativo, classe 3, superficie 2762 mq, reddito dominicale: euro 9,99 reddito agrario: euro 14,26;
 - _ foglio 35, particella 140, qualità seminativo, classe 3, superficie 1316 mq, reddito dominicale: euro 4,76 reddito agrario: euro 6,80;
 - _ foglio 35, particella 176, qualità uliveto, classe 3, superficie 5285 mq, reddito dominicale: euro 19,11 reddito agrario: euro 19,11;
 - _ foglio 35, particella 177, qualità uliveto, classe 3, superficie 4792 mq, reddito dominicale: euro 17,32 reddito agrario: euro 17,32;
 - _ foglio 35, particella 260, qualità uliveto, classe 3, superficie 12810 mq, reddito dominicale: euro 46,31 reddito agrario: euro 46,31;
 - _ foglio 35, particella 312, qualità uliveto, classe 3, superficie 26029 mq, reddito dominicale: euro 94,10 reddito agrario: euro 94,10
- Coerenze generali:* particelle 172, 174, 281, 179, 178, 142, 141, 261, 136, 302, 169, 154, 153, via Meleto, strada vicinale Scalda (si fa riferimento ad estratto di mappa del catasto terreni).

D. Nuda proprietà per la quota di 1/4 di **terreno agricolo** ubicato in SALUDECIO (RN), località San Carlino, posto in adiacenza a strada interpoderale che si dirama dalla principale via Serra San Carlino.

Terreno apparentemente (da mappa catastale) intercluso rispetto alla viabilità interpoderale (schermato da mappale n° 66). Coltivato per quanto rilevabile a seminativo. Presenta forma irregolare e pendenza sufficientemente agevole.

Svilupa una superficie catastale complessiva di HA 0.77.54 (7.754 mq.)

N.B: i confini e la consistenza del fondo, che, per quanto ispezionabile, risulta privo di confini materializzati e/o recinzioni, non sono stati verificati. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica per l'esatta determinazione della superficie e dei termini. Ai fini della valutazione considerato l'esiguo valore unitario sarà assunta la superficie catastale. Qualora il Giudice volesse disporre il rilievo topografico per una più accurata verifica i costi saranno quantificati preventivamente.

- **Terreni:** ditta intestata a *omissis* Usufrutto per 1/1, *omissis* nuda proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni.
 - _ foglio 28, particella 67, qualità seminativo, classe 2, superficie 7.754 mq, reddito dominicale: euro 44,05 reddito agrario: euro 46,05;
- Coerenze:* particelle 72, 84, 68, 180, 66 (si fa riferimento ad estratto di mappa del catasto terreni).

Allegato n. 1: Estratto da Stimatrix Formaps

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: Il debitore risulta libero dai vincoli matrimoniali. Trattasi tuttavia di beni personali del debitore, ad egli pervenuti per successione, pertanto il regime patrimoniale non assume importanza e lo stimatore è stato esonerato dal curatore della liquidazione giudiziale da ulteriori accertamenti.

Allegato n. 3: Estratto di nascita con annotazioni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Ubicazione estremamente periferica. Trattasi di località rurale collinare scarsamente urbanizzata, dotata delle sole utenze essenziali (luce ed acqua), priva di servizi sia pubblici che privati. La zona risulta accessibile mediante viabilità collinare extraurbana non particolarmente ampia ed altresì disagiata in ragione della pendenza accentuata.

Caratteristiche zone limitrofe: Contesti rurali collinari con insediamenti sparsi a carattere promiscuo residenziale e rurale.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 22/11/2024, i fabbricati risultano occupati ed utilizzati dai sigg. *omissis* e *omissis* (genitori del debitore) e *omissis* (fratello del debitore). **Al riguardo si evidenzia il diritto di accrescimento dell'usufrutto in capo al sig. *omissis* a favore del coniuge sig.ra *omissis*.**

I terreni risultano affittati al Sig. *omissis* con contratto decorrente dal 1/3/2017 con scadenza al 28/02/2026 per un canone annuo di €. 700,00 privo di adeguamenti.

Contratto registrato presso la Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Rimini (TG3) in data 21/03/2017 al n° 1127 serie IV.

Effettuata anche istanza di ricerca all'agenzia delle entrate. Su disposizione del curatore della liquidazione giudiziale, si omette ogni ulteriore approfondimento per la ricerca di eventuali contratti locativi, di comodato o assimilabili in essere.

Allegato n. 5A: Istanza e riscontro agenzia delle entrate

Allegato n. 5B: Contratto di affitto terreni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 24/05/2024, fornite dal curatore della liquidazione giudiziale allo stimatore, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Altre limitazioni d'uso: non rilevate

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (formalità fornite allo stimatore dal Curatore)

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale (Attiva) derivante da atto esattoriale ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 del 26/02/1999, a favore di *omissis*, con domicilio ipotecario eletto in *omissis*, per il diritto di nuda proprietà quota 1/4, contro *omissis* per il diritto di nuda proprietà quota 1/4, a firma di *omissis* rep. 2291/2009 del 12/10/2009 iscritta a Rimini in data 29/10/2009 ai nn. gen. 18675 part. 4124. importo ipoteca: €. 201.649,62.

Giudice Dr. Francesca MICONI

Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti

Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

importo capitale: €. 100.824,81.

Ipoteca legale (Attiva) derivante da atto esattoriale ART. 16 DEL D. LGS. N. 46 del 26/02/1999, a favore di *omissis*, con domicilio ipotecario eletto in *omissis*, per il diritto di nuda proprietà quota 1/4, contro *omissis*, per il diritto di nuda proprietà quota 1/4, a firma di *omissis* rep. 1748/2010 del 19/08/2010 iscritta a Rimini in data 25/08/2010 ai nn. gen. 13848 part. 3200.

importo ipoteca: €. 55.193,90

importo capitale: €. 27.596,95

4.2.2. *Pignoramenti*: Non rilevati.

4.2.3. *Altre trascrizioni*:

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE derivante da atto giudiziario a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI *omissis* per il diritto di nuda proprietà quota di 1/4, contro *omissis*, per il diritto di nuda proprietà quota di 1/4, a firma di Tribunale di Rimini in data 01/06/2023 ai nn. 36 trascritto a Rimini in data 01/08/2023 ai nn. RG. 12296 - RP. 8701.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €. 1766,22 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

FORMALITA'	IMPORTO	0,50%	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca Giudiziale	201.649,62	1.008,25	€ 94,00	€ 1.102,25
Ipoteca Giudiziale	55.193,90	275,97	€ 94,00	€ 369,97
Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.766,22

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice, in base al prezzo di aggiudicazione.

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 24/05/2024.

Allegato n. 4: Aggiornamento formalità pregiudizievoli fornita dal curatore

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: non conforme*

Le uniche pratiche edilizie rinvenute per la verifica di conformità dell'immobile sono

_ D.I.A. n° 479 prot. 5556 cat. 6.3 del 01/09/2007;

_ C.I.L.A. prot. n° 9098/2024 del 22/07/2024

L'origine dell'edificio è presumibilmente antecedente il 01/09/1967. La prima data certa è la sua esistenza al 27/03/1969, data alla quale fu oggetto di compravendita in forza di atto rep. 94506 del Notaio Bevilacqua.

Si premette che per l'immobile non è stata riscontrata agibilità/abitabilità o titolo equipollente conseguente le pratiche edilizie richiamate.

Giudice Dr. Francesca MICONI

Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti

Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

Rispetto agli elaborati grafici relativi alle pratiche sopra richiamate si rilevano una serie di difformità riassumibili in via indicativa e non esaustiva:

- _ modifica e/o apertura di finestre esterne;
- _ errata rappresentazione di quote e posizione di aperture esterne;
- _ errata rappresentazione di quote e posizione di aperture interne;
- _ errata rappresentazione dello spessore di murature interne ed esterne;
- _ errata indicazione di quote interne ed esterne;
- _ errata rappresentazione di sviluppo della scala interna;
- _ mancata rappresentazione di nicchie su muratura interna a più teste;
- _ mancata rappresentazione di casserature camini;
- _ realizzazione di tettoia in materiale precario in aderenza all'edificio principale;

Per alcune difformità si può presumere trattarsi di tolleranze ma per altre siamo in palese presenza di opere in assenza di legittimità.

Per talune difformità si ritiene necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, per altre si ritiene necessario intervento di ripristino.

Le consistenze ritenute prive di legittimità verranno omesse dal computo delle superfici ai fini del calcolo del valore dei beni.

I costi prevedibili per regolarizzazioni e/o sanzionamenti, adeguamenti e/o ripristini sono stimati in misura complessiva non inferiore ad €. 10.000,00 (importo che tiene conto anche del valore d'uso fino alla data di conseguimento dello stato legittimo). Tuttavia per verificare la possibilità di regolarizzare le difformità piuttosto procedere con il ripristino occorre approntare una ipotesi di progetto dettagliata alla luce delle innumerevoli problematiche sia sotto il profilo urbanistico, che sismico-strutturale che igienico sanitario. Prestazione che esula dal presente incarico.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono puramente indicativi, la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa è possibile eseguire la messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

4.3.2. Conformità catastale: **non conforme**

La planimetria catastale del subalterno 2 non contempla la rappresentazione del sottotetto. Ulteriori lievi incongruenze non hanno rilevanza sul classamento e sulla rendita catastale delle unità immobiliari e rientrerebbero nell'ambito della deroga dalla presentazione di denuncia di variazione (rif.to Circolare n° 2/2010 del 9 luglio 2010 capo 3 lett. e dell'Agenzia del Territorio).

La planimetria del sub. 3 non rappresenta correttamente l'accessibilità e l'assenza di collegamento tra i diversi locali.

Non risulta volturata la ditta della particella n° 137 del foglio n° 35 variata a seguito della seconda vendita di cui al rogito del Notaio Alberto Parisio di Bologna (BO) in data 25 Ottobre 2018 rep. 3859/2940

Lo stimatore si astiene da ogni iniziativa in assenza di autorizzazione alla variazione da parte del Giudice e preventiva copertura dei costi stimati.

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si evidenzia la presenza di cisterne in eternit (cemento amianto) nel locale tecnico sottotetto che sarà necessario bonificare. Costi presunti non inferiori ad €. 3.000,00. I costi sono stimati in via presuntiva chi fosse interessato all'assegnazione dovrà verificarne la puntualità in relazione ai prezzi correnti all'epoca di aggiudicazione.

Non è stato possibile ispezionare l'intera consistenza dei terreni. Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati depositi di materiali inquinanti, estranei all'attività agricola e/o pericolosi.

In alcuni punti sono state rilevate tracce e segni di movimenti franosi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (formalità fornite allo stimatore dal Curatore) aggiornamento al 24/05/2024**CENNI CATASTALI PRELIMINARI****CENNI CATASTO FABBRICATI**

Le unità 313 sub.2 e sub.3 risultano da costituzione del 22/11/2012 Pratica n. RN0128166 in atti dal 22/11/2012 costituzione (n.909.1/2012) e da variazione nel classamento del 07/11/2013 Pratica n.RN0103520 in atti dal 07/11/2013 variazione di classamento (n. 31675.1/2013).

L'unità 313 sub.1 risulta da costituzione del 22/11/2012 Pratica n.RN0128166 in atti dal 22/11/2012 costituzione (n.909.1/2012).

CENNI CATASTO TERRENI

La particella 67 di mq.7754 del foglio 28 risulta dall'impianto meccanografico del 10/10/1976.

La particella 137 di mq.848 del foglio 35 risulta dall'impianto meccanografico del 10/10/1976.

La particella 138 di mq.2120 del foglio 35 risulta dall'impianto meccanografico del 10/10/1976 ed è stata oggetto, per ultimo, di tabella di variazione del 20/09/2023 Pratica n.RN0069291 in atti dal 20/09/2023 variazione di qualità (n.69291.1/2023) con apposizione della seguente annotazione di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte (da seminativo a uliveto)

La particella 139 di mq.2762 del foglio 35 risulta dall'impianto meccanografico del 10/10/1976 ed è stata oggetto di tabella di variazione del 28/09/2001 Pratica n.141436 in atti dal 27/08/2003 (n.351.1/2001) con apposizione della seguente annotazione di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte (da uliveto a seminativo)

La particella 140 di mq.1316 del foglio 35 risulta dall'impianto meccanografico del 10/10/1976 ed è stata oggetto di tabella di variazione del 28/09/2001 Pratica n.141436 in atti dal 27/08/2003 (n.351.1/2001) con apposizione della seguente annotazione di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte (da semin. arbor. a seminativo)

La particella 176 di mq.5285 del foglio 35 deriva dalla maggiore ed originaria particella 176 di mq.8264 a seguito di frazionamento in atti dal 14/08/1987 (n.486) ed è stata oggetto, per ultimo, di tabella di variazione del 20/09/2023 Pratica n.RN0069291 in atti dal 20/09/2023 variazione di qualità (n.69291.1/2023) con apposizione della seguente annotazione di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte (da vigneto-seminativo a uliveto)

La particella 177 di mq.4792 del foglio 35 risulta dall'impianto meccanografico del 10/10/1976 ed è stata oggetto, per ultimo, di tabella di variazione del 20/09/2023 Pratica n.RN0069291 in atti dal 20/09/2023 variazione di qualità (n.69291.1/2023) con apposizione della seguente annotazione di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte (da seminativo-uliveto a uliveto)

La particella 260 di mq.12810 risulta dall'impianto meccanografico del 10/10/1976 ed è stata oggetto di tabella di variazione del 28/09/2001 Pratica n.141436 in atti dal 27/08/2003 (n.351.1/2001) con apposizione della seguente annotazione di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

La particella 312 di mq.26029 del foglio 35 deriva dalla ex particella 170 di mq.26736 a seguito di frazionamento del 07/11/2012 Pratica n.RN0123104 in atti dal 07/11/2012 presentato il 07/11/2012 (n.123104.1/2012) ed è stata, per ultimo, di tabella di variazione del 20/09/2023 Pratica n.RN0069291 in atti dal 20/09/2023 variazione di qualità (n.69291.1/2023) con apposizione della seguente annotazione di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte (da seminativo-uliveto a uliveto)

AGGIORNAMENTO CATASTALE AL 23/05/2024

per i seguenti beni: TERRENO FG, 28 PART. 67 - TERRENO FG. 35 PART. 260, 312 (EX 170), 138, 139, 140, 176, 177, FABBRICATO E TERRENO FG. 35 PART. 313 (EX 170 E 171)

6.1 Attuali proprietari:

- dal 25/10/2018 al 23/05/2024 (data aggiornamento formalità pregiudizievoli) *omissis* nuda proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* usufruttuario per 1/1 con diritto di accrescimento a favore della coniuge *omissis*, in forza di atto di atto compravendita a rogito del Notaio Alberto Parisio di Bologna (BO) in data 25/10/2018 rep. 3859/2940, trascritto a Rimini (RN) in data 12 Novembre 2018 ai nn. gen. 14709 part. 9517

6.2 Precedenti proprietari:

dal 04/06/2004 al 25/10/2018, *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* pieno proprietario per la quota di 2/4 e usufruttuario per la quota di 2/4, in forza di atto di donazione a rogito del Notaio Pietro Ducci di Cattolica (RN) in data 04/06/2004 rep. 9317/2025, trascritto a Rimini (RN) in data 15/06/2004 ai nn. gen. 8244 part. 5225 dal 22/07/2003 al 04/06/2004, *omissis* piena proprietà per 1/4, *omissis* piena proprietà per 1/4, *omissis* piena proprietà per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione in morte di *omissis*, apertasi in data 22/07/2023. Denuncia di successione registrata a Rimini (RN) al n. 46 vol. 60 e trascritta a Rimini (RN) in data 14 Settembre 2004 ai nn. gen. 13007 part. 8474. Successione devoluta per testamento, verbale pubblicato dal Notaio Domenico Guastamacchia di Forlì (FC) in data 11/09/2003 rep. 196256 registrato a Forlì (FC) in data 17 Settembre 2003 al n. 2645 e trascritto a Rimini (RN) in data 19 Settembre 2003 nn. gen. 13440 part. 9253.

Accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Pietro Ducci rep. 9317 del 04/06/2004, trascritta a Rimini in data 15 Giugno 2004 nn. gen. 8243 part. 5224 .

dal 27/03/1969 al 22/07/2003 *omissis* piena proprietà per la quota di 2/4, *omissis* piena proprietà per la quota di 2/4 in forza di atto

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

compravendita a rogito del Notaio Mario Bevilacqua di Cattolica (RN) in data 27 marzo 1969 rep. 94506, trascritto a Forlì (FC) in data 16/04/1969 reg. part. 3785.

per i seguenti beni: TERRENO FG. 35 PART. 137

6.1 Attuali proprietari:

dal 25/10/2018 al 23/05/2024 (data aggiornamento formalità pregiudizievoli) *omissis* nuda proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* usufruttuario per 1/4 con diritto di accrescimento e usufruttuario per 2/4 bene personale, *omissis* usufruttuario per 1/4 con diritto di accrescimento, in forza di atto di atto compravendita a rogito del Notaio Alberto Parisio di Bologna (BO) in data 25/10/2018 rep. 3859/2940, trascritto a Rimini (RN) in data 12/11/2018 ai nn. gen. 14710 part. 9518

6.2 Precedenti proprietari:

dal 04/06/2004 al 25/10/2018, *omissis* nuda proprietà per 1/4, *omissis* nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni, *omissis* piena proprietà per 1/4 e usufruttuario per 2/4 bene personale, *omissis* piena proprietà per 1/4, in forza di atto donazione a rogito del Notaio Pietro Ducci di Cattolica (RN) in data 04/06/2004 rep. 9317/2025, trascritto a Rimini (RN) in data 15/06/2004 ai nn. gen. 8244 part. 5225

dal 22/07/2003 al 04/06/2004, *omissis* piena proprietà per 1/4, *omissis* piena proprietà per 1/4, *omissis* piena proprietà per la quota di 1/4, *omissis* piena proprietà per 1/4, in forza di denuncia di successione in morte di *omissis*, apertasi in data 22/07/2023. Denuncia di successione registrata a Rimini (RN) al n. 46 vol. 60 e trascritta a Rimini (RN) in data 14 Settembre 2004 ai nn. gen. 13007 part. 8474. Successione devoluta per testamento, verbale pubblicato dal Notaio Domenico Guastamacchia di Forlì (FC) in data 11 Settembre 2003 rep. 196256 registrato a Forlì (FC) in data 17/09/2003 al n. 2645 e trascritto a Rimini (RN) in data 19/09/2003 nn. gen. 13440 part. 9253.

Accettazione tacita di eredità a firma del Notaio Pietro Ducci rep. 9317 del 04/06/2004, trascritta a Rimini in data 15/06/2004 nn. gen. 8243 part. 5224.

dal 28/09/1985 al 22/07/2003 *omissis* piena proprietà per la quota di 1/4, *omissis* piena proprietà per 1/4, *omissis* piena proprietà per la quota di 2/4 in forza di atto compravendita a rogito del Notaio Mario Bevilacqua

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

di Cattolica (RN) in data 28/09/1985 rep. 181198, trascritto a Rimini (RN) in data 11/10/1985 reg. part. 4123.

Allegato n. 4: Aggiornamento pregiudizievoli fornita dal curatore

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premessa: La ricerca dei precedenti edilizi, a seguito di istanza protocollo 0007644/2024 del 04/10/2024, è stata effettuata direttamente dal personale del comune di riferimento. Si declina ogni responsabilità in relazione alla omissione o carenza derivante dalla documentazione restituita.

_ I titoli recuperati per il tramite dell'accesso agli atti di cui sopra sono riferiti ad edificio esistente e non risalgono alla costruzione originaria del medesimo.

Si rileva traccia dell'esistenza dell'edificio già nel primo titolo di provenienza stipulato in data 27/03/1969. E' solo presumibile l'edificazione originaria in data pregressa il 01/09/1967.

_ **D.I.A. n° 479 prot. 5556 cat. 6.3 del 01/07/2007** per opere di manutenzione straordinaria Pratica intestata a *omissis, omissis e omissis*.

_ **C.I.L.A. prot. n° 9098/2024 del 22/07/2024**, per opere di manutenzione straordinaria Pratica intestata a *omissis, omissis, omissis e omissis*.

_ **Non è stata rinvenuta Autorizzazione di abitabilità o altro documento equipollente.**

Allegato n. 5B: Documentazione Edilizia - Ultima pratica presentata

Descrizione abitazione di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1/4 **di civile abitazione** ubicata in SALUDECIO (RN), Via Meleto n. 443.

Appartamento di civile abitazione su due piani in elevazione (oltre a vano tecnico sottotetto). L'unità immobiliare costituisce porzione di più ampio fabbricato monofamiliare con relativi accessori, di cui ai punti seguenti, ed area esterna circostante.

L'appartamento è così composto

_ pianterreno: accessibile direttamente dall'area pertinenziale, sono presenti ingresso, camera, tinello, retro-cucina, soggiorno, ricovero scorte, ripostiglio, disimpegno, un bagno con anti e lavanderia. Completa la consistenza un locale cantina accessibile solo dall'esterno dell'edificio;

_ piano primo: accessibile attraverso scala interna in linea, sono presenti disimpegno, quattro camere, due bagni (uno dei quali è posto sul primo pianerottolo intermedio) oltre ad ampio terrazzo. Attraverso una botola si accede (mediante scala a pioli) al sottotetto che ha esclusivamente funzione di vano tecnico;

_ l'unità sviluppa circa 211 mq. calpestabili complessivi tra i diversi livelli e le varie destinazioni (accessori diretti compresi), dettagliati in seguito nella relazione, cui si aggiungono 17 mq. calpestabili circa di cantina e mq. 41 circa di terrazzo.

Le altezze sono variabili con minimi 1,88-2,47 nell'area servizi e massimi 2,93-2,81 nei locali abitabili.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico in vigore "Piano Regolatore Generale" l'immobile è identificato in "zone E – Zone Agricole Produttive" ART. 32

Per una più ampia ed esaustiva descrizione si rimanda il lettore al certificato di destinazione urbanistica in allegato

Norme tecniche ed indici: Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.

Allegato n. 5: Altra documentazione – Certificato di destinazione urbanistica

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equival
Abitazione p. terra	Sup. reale lorda	151,00	1,00	151,00
Abitazione p. primo	Sup. reale lorda	111,00	1,00	111,00
Terrazzo p. primo	Sup. reale lorda	41,00	0,15	6,15
Cantina p. terra	Sup. reale lorda	22,00	0,30	6,60
	Sup. commerciale			arr. 275,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato: (riferimento a quanto rilevato alla data del sopralluogo, avvenuto il 22/11/2024)

Struttura in muratura portante, su fondazioni non rilevabili, con solai orizzontali in latero-cemento. Copertura a falde con struttura in legno e sovrastante manto in cotto e lattoneria in rame. Tamponamenti perimetrali in muratura a più teste, rifiniti ad intonaco civile e tinteggiatura finale. Pareti e muri divisorii interni parte in laterizio forato leggero, parte in muratura portante. I muri divisorii interni sono rifiniti ad intonaco al civile tinteggiato, dotato di rivestimenti ceramici ove necessario. Parapetti del terrazzo in ferro.

Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare e impianti:

Sono eterogenee tra i diversi locali

- infissi esterni a doppia anta, in legno con vetro semplice, tapparella avvolgibile in legno e controinfisso in alluminio;
- infissi interni a battente in legno tamburato, laccati;
- portone di ingresso di tipo non blindato a doppia anta in legno e vetro con controinfisso esterno in alluminio e vetro;
- muri divisorii interni rifinito ad intonaco al civile tinteggiati a tinta liscia;
- pavimentazione con alternanza tra ceramica monocottura e graniglia di marmo (con prevalenza di quest'ultima tipologia);
- sono presenti battiscopa e rivestimenti coordinati nei bagni, lavanderia, cucina e ove necessari;
- sanitari di tipo tradizionale in appoggio di porcellana colorata;
- impianto di riscaldamento con radiatori tradizionali funzionati con caldaia a pellet posta in lavanderia;
- impianto idrico ed elettrico.

Conformità degli impianti non verificata.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive vista la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

destinazione	piano	superficie netta	superfici lorde			altezza espos.	condizioni
			abitazione	terrazzo	cantina		
ingresso-v.scale	terra	15,73			2,93	O	sufficienti
sala	terra	32,25			2,83	O	sufficienti
ricovero scorte	terra	15,33			2,90	N-O	sufficienti
camera	terra	15,44			2,93	S-O	sufficienti
tinello	terra	15,19			2,93	S	sufficienti
retro-cucina	terra	7,13				S	sufficienti
ripostiglio	terra	5,21			1,88	INT.	sufficienti
disimpegno	terra	6,78			2,47	INT.	sufficienti
lavanderia	terra	2,41				S	sufficienti
anti	terra	1,32				E	sufficienti
w.c.	terra	2,24			2,56	E	sufficienti
bagno	amm.to	3,66				E	sufficienti
disimp...-v.scale	primo	10,06				INT.	sufficienti
camera	primo	20,16			2,83	S-O	sufficienti
camera	primo	19,01				O	sufficienti
camera	primo	15,76			2,81	N	sufficienti
camera	primo	16,85				S	sufficienti
bagno	primo	5,31			2,84	O	sufficienti
totale abitazione	terra-1°	210,84	262,00				
terrazzo	primo	41,00		41,00		N	sufficienti
cantina	terra	17,30			22,00	3,96 N	sufficienti
totali lordi			262	41,00	22,00		

Allegato n. 5: Altra documentazione - Elaborato stato di fatto 1:100

Classe energetica dell'unità: "Classe energetica B" con un consumo di 355,74 Kwh/mq./anno. Ci si riporta all'attestazione di certificazione energetica n° N°05327-068553-2018 rilasciata in data 03/10/2018 a firma del geom. Zaghini Gustavo Ruben allegata all'atto compravendita del Notaio Alberto Parisio di Bologna (BO) in data 25/10/2018 rep. 3859/2940.

Descrizione deposito di cui al punto B

Nuda proprietà per la quota di 1/4 di **deposito** sito in SALUDECIO (RN), Via Meleto n. 443.

Unità immobiliare ad uso magazzino-deposito composto da un locale principale e un locale accessorio adiacente ed una tettoia. Locali accessibili direttamente dalla corte esterna e non collegati tra loro. L'unità sviluppa una superficie calpestabile di circa 45,00 mq. con riferimento al locale principale e mq. 29,60 circa calpestabili con riferimento al locale accessorio. Si aggiungono circa 28 mq. di tettoia in adiacenza. I locali presentano altezze variabili in funzione dell'andamento delle falde di copertura variabili nel locale principale da un max. di ml. 3,62 ad un min. di ml. 2,90. Il locale accessorio adiacente presenta altezza variabile da ml. 2,94 a ml. 2,50

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico in vigore "Piano Regolatore Generale" l'immobile è identificato in "zone E – Zone Agricole Produttive" ART. 32

Giudice Dr. Francesca MICONI

Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti

Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

Per una più ampia ed esaustiva descrizione si rimanda il lettore al certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Norme tecniche ed indici: *Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.*

Allegato n. 5: Altra documentazione – Certificato di destinazione urbanistica

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito Loc. Principale	Sup. reale lorda	49,50	1,00	49,50
Deposito Loc. Accessorio	Sup. reale lorda	31,00	0,50	15,50
Tettoia	Sup. reale lorda	28,00	0,00	-
			Sup. commerciale	arr. 65,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: (riferimento a quanto rilevato alla data del sopralluogo, avvenuto il 22/11/2024).

Per quanto rilevabile la struttura portante in elevazione, che costituisce anche tamponamento perimetrale, è in laterizio, su fondazioni non meglio rilevabili e descrivibili. La struttura di copertura è in legno con falda inclinata in pannelli sandwich. Le murature, sia sui fronti esterni che interni, sono rifinite in parte ad intonaco al civile tinteggiato in parte sono in laterizio al grezzo solamente tinteggiato.

Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare e impianti:

Sono eterogenee tra i diversi locali

- infissi esterni a doppia anta, in legno con vetro semplice;
- porta esterna locale accessorio in lamiera zincata, portone locale principale in lamiera zincata e vetro;
- pavimentazione in ceramica monocottura;
- sono presenti solamente impianto idrico ed elettrico.

Conformità degli impianti non verificata.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive vista la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

destinazione	piano	superfici nette	superfici lorde	altezza	espos.	condizioni
ricovero attrezzi	terra	45,03	49,50	2,90-3,62	N	sufficienti
ripost. adiacente	terra	29,62	31,00	2,50-2,94	N	sufficienti
totale		74,65	80,50			

Allegato n. 5: Altra documentazione - Elaborato stato di fatto 1:100 (escluso manufatti precari)

Classe energetica dell'unità: Non necessaria per la destinazione di cui si tratta.

Descrizione terreni agricoli di cui al punto C

Nuda proprietà per la quota di 1/4 di **terreni agricoli** ubicati in SALUDECIO (RN), adiacenti la via Meleto e l'edificio di cui ai precedenti punti A e B.

Fondi limitrofi tra loro ma in più corpi frazionati dalla viabilità principale e interpodereale dalla quale risultano accessibili. Terreni agricoli per quanto visibile ed ispezionale in massima parte coltivati ad uliveto ed in minor parte incolti perché apparentemente scoscesi

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

e interessati da movimenti franosi. Presentano pendenze per alcune porzioni marcate e forma irregolare.

Sviluppano una superficie catastale complessiva di HA 05.59.62 (55.962 mq.) dei quali stimati a vista Ha 4.50.00 coltivati ad uliveto e la restante consistenza occupata da frane e tare.

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto tramite recinzioni o delimitazioni artificiali.

I terreni sono ubicati in zona collinare, periferica rispetto al capoluogo, posta salendo in direzione del castello di Meleto (a 700 mt. circa) ed il centro urbano di Mondaino (2,0 km. circa). Ci troviamo all'interno di località a destinazione esclusivamente rurale, scarsamente urbanizzata e povera di servizi, eccezion fatta per i sottoservizi strettamente necessari. Il terreno, in alcune porzioni con pendenze più accentuate è accessibile in maniera non sempre agevole con presenza di tare.

Si rileva la presenza di una linea elettrica aerea sostenuta da relativi tralicci posti sull'area di cui si tratta.

Sull'area, al momento del sopralluogo (avvenuto il 22/11/2024), 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:

Nello strumento urbanistico in vigore "*Piano Regolatore Generale*" l'immobile è identificato in "*zone E – Zone Agricole Produttive*" ART. 32

Per una più ampia ed esaustiva descrizione si rimanda il lettore al certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Norme tecniche ed indici: *Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.*

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE (alla data del sopralluogo avvenuto il 22/11/2024):

Caratteristiche topografiche

_ altitudine: posizione collinare medio versante ad un'altitudine media di circa 210 m. s.l.m.;

_ giacitura: declive;

_ esposizione: nord-est;

Caratteristiche pedologiche

_ per quanto sommariamente rilevabile terreno argilloso;

Caratteristiche idrologiche

_ terreno privo di impianti irrigui con presenza limitata di sistemi di scolo;

Caratteristiche strutturali e generali

_ terreno in più corpi adiacenti, di forma irregolare, di media ampiezza per le consuetudini locali. Accessibilità non particolarmente agevole da viabilità primaria e secondaria campestre;

_ 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) uliveto;

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

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Descrizione terreno agricolo di cui al punto D

Nuda proprietà per la quota di 1/4 di **terreno agricolo** ubicato in SALUDECIO (RN), località San Carlino, posto in adiacenza a strada interpoderale che si dirama dalla principale via Serra San Carlino.

Terreno apparentemente (da mappa catastale) intercluso rispetto alla viabilità interpoderale (schermato da mappale n° 66). Coltivato per quanto rilevabile a seminativo. Presenta forma irregolare e pendenza lieve risultando accessibile in forma sufficientemente comoda ed agevole.

Sviluppa una superficie catastale complessiva di HA 0.77.54 (7.754 mq.)

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto tramite recinzioni o delimitazioni artificiali.

I terreni sono ubicati in zona collinare, periferica rispetto al capoluogo, in località San Carlino. Ci troviamo all'interno di località a destinazione esclusivamente rurale, scarsamente urbanizzata e povera di servizi, eccezion fatta per i sottoservizi strettamente necessari posti per altro a ridosso della viabilità principale che dista poche centinaia di metri dal terreno di cui si tratta. Il terreno è accessibile attraverso viabilità campestre interpoderale ma risulta schermato rispetto alla stessa da una particella di altra proprietà.

Sull'area, al momento del sopralluogo (avvenuto il 22/11/2024), 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:

Nello strumento urbanistico in vigore "Piano Regolatore Generale" l'immobile è identificato in "zone E – Zone Agricole Produttive" ART. 32.

Per una più ampia ed esaustiva descrizione si rimanda il lettore al certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Norme tecniche ed indici: *Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.*

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE (alla data del sopralluogo avvenuto il 22/11/2024):

Caratteristiche topografiche

_ altitudine: posizione collinare basso versante ad un'altitudine media di circa 110 m. s.l.m.;

_ giacitura: leggermente declive;

_ esposizione: sud;

Caratteristiche pedologiche

_ per quanto sommariamente rilevabile terreno argilloso;

Caratteristiche idrologiche

_ terreno privo di impianti irrigui con presenza limitata di sistemi di scolo;

Caratteristiche strutturali e generali

_ terreno in unico corpo, di forma sufficientemente regolare, di ampiezza limitata per le consuetudini locali. Accessibilità sufficientemente agevole da viabilità e secondaria campestre. Presenza di tare limitata;

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 degli immobili (terreni e fabbricati), caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, opere di finitura e dotazioni impianti, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine andamento del mercato con

Giudice Dr. Francesca MICONI

Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti

Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

riferimento anche a livello della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta ricercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima già compravenduti. L'indagine è stata integrata con informazioni assunte attraverso intervista diretta di operatori immobiliari e ricerca sulla pubblicità immobiliare al momento disponibile. I riscontri e le risultanze (nel caso di offerte) sono state adeguate, opportunamente e cautelativamente congruamente scontate, alle caratteristiche del bene pignorato. Alla luce degli accertamenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni effettuate, per adeguamento al formato che si sta utilizzando i risultati sono stati convertiti in valore unitario, da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato, pari a

€. 500,00/mq. per l'unità abitativa;

€. 250,00/mq. per il deposito;

€. 20.000,00/ha. per il terreno coltivato ad uliveto;

€. 10.000,00/ha. per il terreno coltivato a seminativo;

€. 5.000,00/ha. per i terreni residuali;

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Saludecio, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Saludecio e zone limitrofe, borsini immobiliari, valori OMI e banche dati in genere riferiti al territorio comunale di riferimento, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

A. ABITAZIONE

Stima sintetica comparativa parametrica Peso ponderale: 1
(*semplificata*):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	275,00	€ 500,00	€ 137.500,00
- Valore corpo:			€ 137.500,00
- Costi per ripristini, adeguamenti e regolarizzazioni e bonifiche			- 13.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 124.500,00

B. DEPOSITO

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Deposito	65,00	€ 250,00	€ 16.250,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.250,00

C. TERRENI AGRICOLI

Stima sintetica comparativa parametrica Peso ponderale: 1
(*semplificata*):

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

Destinazione	Superficie equivalente HA	valore unitario medio	valore complessivo
Uliveto	04.50.00	€ 20.000,00	€ 90.000,00
Terreno residuale	01.09.62	€ 5.000,00	€ 5.481,00
- Valore corpo:			€ 95.481,00
- Valore intero:			€ 95.481,00

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

D. TERRENO AGRICOLO

Stima sintetica comparativa parametrica Peso ponderale: 1
(*semplificata*):

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

Destinazione	Superficie equivalente HA	Valore unitario	valore complessivo
TERRENO	0.77.54	€ 10.000,00	€ 7.754,00
- Valore corpo:			€ 7.754,00
- Valore intero:			€ 7.754,00
- Valore diritto e quota:			€ 7.754,00

Riepilogo valore complessivo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore complessivo
A	Abitazione	275	€ 124.500,00
B	Deposito	63	€ 16.250,00
C	Terreni agricoli	5.59.62	€ 95.481,00
D	Terreno agricolo	0.77.54	€ 7.754,00
Totale complessivo			€ 243.985,00

8.4. Incidenza del diritto di usufrutto generale con diritto di accrescimento a favore del coniuge.

Dalle indagini effettuate (fonte istat) le aspettative di vita per persone di sesso maschile residenti nella provincia di Rimini al 2014 erano pari ad anni 81,6 con una proiezione all'anno 2034 ad anni 84,7. Pertanto l'usufruttuario generale *omissis* avrebbe praticamente già esaurito la vita attesa. Tuttavia è presente il diritto di accrescimento a favore del coniuge sig.ra *omissis* che in questi giorni compie 83 anni. Le aspettative di vita per persone di sesso femminile residenti nella provincia di Rimini al 2014 erano pari ad anni 86,2 con una proiezione all'anno 2034 ad anni 88,2. Mediando i dati si può quindi assumere all'attualità (2024) una vita attesa di anni 87,2 con residuo per la sig.ra pari a 4 anni.

Per la determinazione dell'incidenza del valore dell'usufrutto si assumono i seguenti dati

_ canone/annuo medio ordinario complessivo (terreni e fabbricati) dei beni stimato pari ad €. 6.700,00;

_ saggio di rendimento 4%;

_ periodo di vita attesa in relazione alle tabelle di mortalità anni 4;

Valore usufrutto = $R \times \left\{ \frac{(1+r)^n - 1}{r \times (1+r)^n} \right\}$			
R= Rendita annua	r = saggio	n = vita attesa (istat)	V= valore dell'usufrutto vitalizio
€ 6.700,00	4,00%	4,00	€ 24.512,86

Allegato n. 5E: Altra documentazione – Ricerca vita attesa usufruttuario**8.5. Valore diritto e quota**

Quota di 1/4 gravata dal diritto di usufrutto vitalizio

€. (243.985,00-24.512,86)/4=

€ 54.868,04

8.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzie per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.486,80

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano



Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *omissis* LG N. 17/2023 -
Sentenza n. 36 del 01.06.2023 (notificata il 16.06.2023)

Valore complessivo della quota al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: € 49.381,23

8.7. Prezzo base d'asta del lotto (quota)
Valore dell'immobile arrotondato: € 49.400,00

9 Giudizio di divisibilità:
**I beni che formano il compendio immobiliare non sono comodamente
divisibili per il conseguimento di quote equivalenti.**

La presente relazione si compone di n. 20 pagine compresa la copertina e dagli allegati di
seguito elencati:

1. documentazione fotografica
- 2.A documentazione catastale fabbricati
- 2.B documentazione catastale terreni fg. 35
- 2.C documentazione catastale terreni fg. 28
3. documentazione anagrafica
- 4.A aggiornamento pregiudizievoli 1
- 4.B aggiornamento pregiudizievoli 2
- 5.A istanza e riscontro agenzia delle entrate
- 5.B contratto di affitto terreni
- 5.C ultima pratica edilizia
- 5.D elaborati grafici dello stato di fatto
- 5.E vita attesa fonte sito Regione Emilia-Romagna

Rimini 03 gennaio 2025

L'esperto stimatore
Geometra Stefano Leurini

Giudice Dr. Francesca MICONI
Curatore dr.ssa Claudia Bazzotti
Perito: Geom. Leurini Stefano

