

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da :



contro:

XXXX

N. Gen. Rep. **166/21**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Bianca Festa

ELABORATO PERITALE
Lotto Quattordici
terreni agricoli

*Tecnico Incaricato : **Geom. Andrea Rivola**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1404
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 52
CF: RVLNDR81T17H294W – P.Iva 03416450405*

*con studio in Rimini (Rn), Via Martini n. 17
cellulare: 3406029753
email: tecnico.andrea.rivola@gmail.com
pec: andrea.rivola@geopec.it*

Lotto Quattordici
Beni siti nel Comune di Bellaria - Igea Marina (RN)
(terreni agricoli)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terreno sito in Bellaria Igea Marina;

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa **mq. 4'174,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione

- XXXX

Foglio 4, Particella 1256, Qualità Semin Arbor, Classe 3, Superficie Catastale 4'174 mq. Reddito Dominicale 21,56 € e Reddito Agrario 25,87€.

B. Terreno sito in Bellaria Igea Marina;

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa **mq. 5'491,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 4, Particella 1258, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Catastale 5'491 mq. Reddito Dominicale 79,40 € e Reddito Agrario 56,72 €.

C. Terreno sito in Bellaria Igea Marina;

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa **mq. 42,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 4, Particella 1259, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie Catastale 42 mq. Reddito Dominicale 0,61 € e Reddito Agrario 0,43 €.

D. Terreno sito in Bellaria Igea Marina;

Sviluppa una superficie catastale complessiva di circa **mq. 178,00**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

- XXXX

Foglio 4, Particella 1255, categoria F1 (area urbana), Consistenza 178 mq,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	L'immobile si trova nell'entro terra del Comune di Bellaria - Igea Marina, caratterizzata da un traffico scarso, la zona è caratterizzata da insediamenti di carattere residenziale / agricola
Servizi della zona:	negozi (scarso), farmacie (scarso), ristoranti (sufficienti) hotel (scarso), ospedale (scarso).
Opere di urbanizzazione	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 29/01/2024

il terreno identificato alla particella 1256, risulta coltivato da terzi senza titolo, dalle informazioni ricevute dall'esecutato probabilmente dal proprietario dei lotti confinanti, la coltura piantumata alla data odierna si tratta di erba medica.

il terreno identificato alla particella 1258, risulta libero, risulta piantumata una vecchia vigna in apparente stato di abbandono.

I terreni identificati alle particelle 1259 e 1255 risultavano liberi ed incolti.

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.

00

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di ROMAGNS EST BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro XXXX quale terzo datore d'ipoteca, a firma di Pubblico Ufficiale Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 02/09/2004 al n. 19522/6752, iscritto a Rimini in data 03/09/2004 al n. 12561/3167
 importo ipoteca: 570.000,00 euro
 importo capitale: 285.000,00 euro

- restrizione di beni n rep 7741/1560 del 07/06/2016 autenticata il 30/11/2015 ai nn 84256/29184 a firma del Notaio Del Gaudio Antonio.
(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA GIUDIZIALE a favore di **ASSET BANCA SPA** con sede in San Marino, C.F. 91094660403 contro XXXX, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 18/04/2014 al n. 1392, iscritto a Rimini in data 25/06/2015 ai nn. 7551/1395
 importo ipoteca: 70.000,00 euro
 importo capitale: 48.418,21 euro

- restrizione di beni n rep 84255/29183 del 30/11/2015 trascritta il 29/07/2016 ai nn 10470/2013 a firma del Notaio Del Gaudio Antonio.
(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)
 - cessione dell'ipoteca in data 27/05/2020 ai nn 5338/830 a favore di ABNPL – FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO CHIUSO RISERVATO, con sede nella Repubblica di San Marino in dipendenza di scrittura privata in data 17/12/2019 n 25/5, notaio Mattia Muccioli di RSM , deposita in Italia in data 20/02/2020 al n 30261/13428 notaio Luisa Rosi di Pesaro
 - restrizione di beni n rep 571/2021 del 10/05/2021 trascritta il 04/08/2021 ai nn 12705/1804 in dipendenza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini
(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)

Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA** con sede in Ravenna, C.F. 02241250394 contro XXXX, a firma di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA in data 31/05/2018 al n. 421, iscritto a Rimini in data 04/06/2018 ai nn. 6871/1242
 importo ipoteca: 81.058,74 euro
 importo capitale: 40.529,37 euro
 - restrizione di beni n rep 571/2021 del 10/05/2021 trascritta il 04/08/2021 ai nn 12707/1806 in dipendenza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini
(relativa ad immobili non oggetto della presente esecuzione)

4.2.4.

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento a favore di CONSIGLIO 3 SRL con sede in Milano, C.F. 11386170960 contro XXXX, a firma di Tribunale di Rimini in data 20/10/2021 n. 3998, trascritto a Rimini in data 23/11/2021 ai nn. 18618/12895

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2'022,29 di cui € 1'222,29 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione volontaria	€ 570.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Iscrizione legale	€ 70.000,00	350	€ 94,00	€ 444,00
Iscrizione legale	€ 81.058,74	405,29	€ 94,00	€ 449,29
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1'222,29
onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 2'022,29

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

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 06/03/2024 è allegato al presente documento

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1

- XXXX

risulta proprietaria ultra ventennale in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 29/12/1987 n 25138/4595, notaio Antonio Del Gaudio, trascritta a Rimini il 07/01/1988 ai nn 177/143

Destinazione urbanistica:

vedi cdu allegato

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Pertanto si può affermare che per il bene oggetto di stima a seguito dell'indagine di mercato effettuata in tale zona, il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferirsi a immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed è emerso che immobili ad uso agricolo in questa localizzazione vengono compravenduti ad un valore, di circa € 5,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica del Mercato Immobiliare delle agenzie immobiliari della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bellaria Igea Marina, ufficio tecnico di Bellaria Igea Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bellaria Igea Marina

8.3. Valutazione corpi

Destinazione	Parametro		Euro/mq	Valore
terreno particella 1256	sup. catastale	4174,00	5,00	20870,00
terreno particella 1258	sup. catastale	5491,00	5,00	27455,00
terreno particella 1259	sup. catastale	42,00	5,00	210,00
terreno particella 1255 (area urbana)	sup. catastale	178,00	5,00	890,00

Riepilogo :

Immobile	Valore intero medio ponderale
Totale superficie 9'885,00	€ 49.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

4'900,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

44'500,00

Giudizio di comoda divisibilità : non divisibile

Relazione lotto tre creata in data 05/03/20243
 Codice documento: rge 166-2021

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Documenti anagrafica;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5 – Documentazione fotografica

Il perito
 Geom. Andrea Rivola

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
 Perito : Geom. ANDREA RIVOLA