

Esecuzione Forzata N. 121/2024
PURPLE SPV S.R.L.
contro
OMISSIS

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:
PURPLE SPV S.R.L.
contro
OMISSIS

N. Gen. Rep. 121/2024

Giudice Dr.ssa Giorgia BONETTI BERTOZZI

Custode Giudiziario Avv.to Lara GOBBI

ELABORATO PERITALE

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

Giudice Dott.ssa BONETTI BERTOZZI Giorgia
Custode Avv.to GOBBI Lara
Perito: Geom. Leurini Stefano
pagina 1 di 8

Beni in MONDAINO (RN)
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli collinari, in più corpi staccati, ubicati in comune di Mondaino (RN), in posizione interna rispetto a via Caselle. I terreni sono raggiungibili solo attraverso viabilità campestre interpodereale per altro individuabile con difficoltà.

Sono lambiti da un fosso interpodereale.

Superficie catastale complessiva di mq 44.566.

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.

Di conseguenza pertanto la superficie catastale di mq 44.566 viene assunta anche quale consistenza commerciale ai fini della valutazione

Beni identificati in catasto come segue:

- Ditta catastale: ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 9/18, ***OMISSIS*** proprietà per 3/18.
foglio 17 mappale 13 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 8686, - reddito agrario: €. 35,89 - reddito domenicale: €. 38,13.
- Ditta catastale: ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 9/18, ***OMISSIS*** proprietà per 3/18.
foglio 17 mappale 36 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5666, - reddito agrario: €. 23,41 - reddito domenicale: €. 24,87.
- Ditta catastale: ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 9/18, ***OMISSIS*** proprietà per 3/18.
foglio 17 mappale 47AA qualità pascolo, classe U, superficie catastale 1700, - reddito agrario: €. 1,14 - reddito domenicale: €. 3,07
foglio 17 mappale 47AB qualità semin. arbor., classe 5, superficie catastale 584, - reddito agrario: €. 2,71 - reddito domenicale: €. 1,06
- Ditta catastale: ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 9/18, ***OMISSIS*** proprietà per 3/18.
foglio 17 mappale 93 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 27.930, - reddito agrario: €. 115,40 - reddito domenicale: €. 122,61.

- Coerenze: tra le altre e più numerose, si elencano alcune tra le particelle più significative desunte dalla mappa catastale. Part. 37, 33, 12, 97, 120, 150, 38, 40, 45, 46, 94, 50 del foglio 17.

Note: Non è stato possibile verificare con esattezza la reale corrispondenza delle colture praticate con quelle indicate nei dati censuari delle particelle.

Allegato n° 1: Documentazione fotografica e foto aerea
Allegato n° 2: Documentazione catastale

Quanto al quesito n° 3 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea. E' stata comunque integrata con aggiornamento di visure catastali e mappa (alla data del 17/07/2025) e aggiornamento delle formalità pregiudizievoli (alla data del 26/09/2025).

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI: i beni sono pervenuti ai debitori ***OMISSIS*** per successione pertanto trattasi di beni personali. Con riferimento al debitore ***OMISSIS***, coniugato, il bene è pervenuto in proprietà antecedentemente alla celebrazione matrimonio.

Allegato n. 4: documentazione anagrafica (estratto per riassunto atto di nascita ed estratto per riassunto atto di matrimonio con relative annotazioni per il debitore ***OMISSIS***).

REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE: dalle indagini svolte la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro. Chi fosse interessato all'aggiudicazione è tuttavia tenuto a verificare detta condizione con consulenti di propria fiducia con specifica competenza professionale in materia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Trattasi di contesto agricolo collinare di difficile accesso. I terreni distano circa 500 mt. dalla viabilità ordinaria. La località dista circa 1,5 km. dalla strada provinciale che dirige verso Montecalvo in F. e circa 3 Km. dalla strada provinciale che collega Tavoleto a Casinina
Servizi della zona:	La zona in cui sono ubicati i terreni è pressoché priva di ogni genere di urbanizzazioni e servizi.
Caratteristiche zone limitrofe:	Il contesto circostante è caratterizzato da colline e calanchi tipici della bassa provincia riminese. I primi centri urbani più prossimi, oltre al capoluogo comunale, sono Tavoleto e Casinina.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 29/09/2025 i beni risultavano nella disponibilità dei debitori senza titolo.

Non risultano in essere contratti di alcun genere sulle particelle in oggetto (verifiche effettuate dall'Agenzia delle Entrate. E' stato riscontrato un contratto che non contempla i terreni pignorati).

Allegato n. 5: altra documentazione (istanza all'Agenzia delle Entrate di Rimini e relativo riscontro).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non rilevate**
4.1.2. Convenzioni: **Non rilevate**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non rilevati**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non rilevate**
4.1.5. Servitù (apparenti o a titolo): **L'accesso ai fondi pignorati avviene attraverso viabilità interpoderale ubicata sui fondi attigui. Dalla disamina della mappa catastale si individua sulle particelle n° 13 e 36 la presenza di sentieri interpoderali per l'accesso ai fondi a valle dei suddetti terreni.**

Allegato n. 5: altra documentazione (titoli di provenienza).

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata anni 20, a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** con domicilio ipotecario eletto in Ancona via Menicucci n. 4-6 **PER LA QUOTA di 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ, contro ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 9/18, ***OMISSIS*** proprietà per 3/18.**

Debitore non datore di ipoteca *****OMISSIS***** a firma del Notaio Paladini Marco in data 28/06/2011 ai nn. 20965/10146 iscritta a Rimini in data 06/07/2011 ai nn. gen. 9971 part. 2326
importo ipoteca: € 220.000,00
importo capitale: € 110.000,00
N.B. Grava anche su altri beni

4.2.2. Pignoramenti:

Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **PURPLE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) per il diritto di proprietà 1/1, contro contro ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 2/18, ***OMISSIS*** proprietà per 9/18, ***OMISSIS*** proprietà per 3/18, a firma di Tribunale di Rimini in data 03/10/2024 ai nn. 3644, trascritto a Rimini in data 28/10/2024 ai nn. reg. gen. 15503 reg. part. 11189.**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €. 329,00, per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
-----------	---------	-------	------------------	--------------

ipoteca volontaria	€. 220.000,00		€. 35,00	€. 35,00
pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 329,00

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

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 26/09/2025.

Allegato n. 3: aggiornamento formalità.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Non rilevate*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso e/o: Non rilevate.* Dalla ricerca presso gli uffici preposti non sono emersi vincoli o limitazioni.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sui terreni al momento del sopralluogo non sono stati rinvenuti manufatti o costruzione che richiedessero titoli abilitativi.

4.3.2. *Conformità catastale: sostanzialmente corrispondente*

Verifica a vista. 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. Non è stato possibile verificare con esattezza la reale corrispondenza delle colture praticate con quelle indicate nei dati censuari delle particelle.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Al momento del sopralluogo non sono stati rinvenuti sui fondi, materiali, depositi e/o rifiuti di alcun genere. Tuttavia trattandosi di fondi aperti privi di recinzioni e sistemi di controllo si invita chi fosse interessato all'assegnazione a riverificare lo stato dei luoghi nel prossimo futuro.

Laddove di interesse occorrerà verificare anche le colture praticate alla data della visita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari: da epoca antecedente il ventennio e più precisamente dal 17/02/1988 al 26/09/2025 (data di aggiornamento delle formalità pregiudizievoli) ***OMISSIS*** proprietario per la di quota 2/18, ***OMISSIS*** proprietario per la di quota 2/18, ***OMISSIS*** proprietaria per la di quota 2/18, ***OMISSIS*** proprietaria per la di quota 3/18, ***OMISSIS*** proprietario per la di quota 9/18, in forza di denuncia di successione in morte di ***OMISSIS*** apertasi in data 17/02/1988, denuncia n° 59 vol. 435 del 12/08/1988, trascritta a Rimini in data

Giudice Dott.ssa BONETTI BERTOZZI Giorgia

Custode Avv.to GOBBI Lara

Perito: Geom. Leurini Stefano

pagina 5 di 8

11/03/1989 ai nn. gen. 2295 part. 1698.

Accettazione di eredita con beneficio di inventario presso la Cancelleria della Pretura in data 14/09/1988 trascritta a Rimini in data 20/09/1988 ai nn. gen. 7654 part. 5664 a favore di ***OMISSIS***.

Precedentemente

_ con riferimento ai mappali n° 13 e 36, dal 07/12/1972 al 17/02/1988 ***OMISSIS*** proprietario per la quota di 1/2 e ***OMISSIS*** proprietario per la di quota di 1/2 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Bevilacqua in data 07/12/1972 rep. n. 138.841 trascritto in data 05/01/1973 ai nn. gen. 518 part. 462.

_ con riferimento ai mappali n° 47 e 93, dal 29/12/1972 al 17/02/1988 ***OMISSIS*** proprietario per la quota di 1/2 e ***OMISSIS*** proprietario per la di quota di 1/2 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Bevilacqua in data 29/12/1972 rep. n. 139.870 trascritto in data 27/01/1973 ai nn. gen. 4859 part. 4356.

Allegato n. 5: altra documentazione (titoli di provenienza).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come relazionato al paragrafo conformità edilizia non sono stati rinvenuti manufatti e/o costruzioni sui fondi oggetto di accertamento.

Descrizione terreni agricoli di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli collinari, in più corpi staccati, ubicati in comune di Mondaino (RN), in posizione interna rispetto a via Caselle. I terreni sono raggiungibili solo attraverso viabilità campestre interpodereale per altro individuabile con difficoltà.

Sono lambiti da un fosso interpodereale.

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.

Di conseguenza pertanto la superficie catastale di mq 44.566 viene assunta anche quale consistenza commerciale ai fini della valutazione.

Non sono stati rilevati costruzioni, manufatti od impianti sui fondi di cui si tratta.

Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 29/09/2025).

La consistenza del terreno è frazionata in due corpi distinti uno dei quali (part. 13 e 36 contigue) è a sua volta attraversato da un fosso. Le aree sono poste in posizione collinare ed hanno andamento declive con pendenza marcata in direzione del citato fosso che attraversa i terreni di cui si tratta e quelli adiacenti confinanti. I terreni presentano un'altitudine indicativamente variabile tra i ml. 130 e ml. 180 s.l.m. (dati desunti in forma approssimativa da google earth). Sono accessibili attraverso viabilità interpodereale non particolarmente comoda e di scarsa evidenza. Anche i sistemi di scolo appaiono ridotti all'essenziale, per quanto a vista non si sono rilevate zone di ristagno.

Tutte le particelle hanno una forma irregolare. Sono poste adiacenti un fosso verso il quale degradano con esposizione prevalente a Sud-Ovest.

La maggior parte dei terreni appare destinata a pascolo con porzioni marginali minori occupate da bosco, siepi e vegetazione spontanea.

Non si rilevano opere di miglioramento fondiario recenti.

Destinazione urbanistica:

P.R.G. VIGENTE:

Foglio 17 Mappali 13 – 36 – 47 - 93

Zone territoriali omogenee E

Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 20 P.T.C.P.)

Norme tecniche ed indici: N.T.A. artt. 15 e 19.

Le aree non soggette al vincolo di cui ai commi 1, 2, 3, 4 art. 30 del D.P.R. 380/2001

Allegato n. 5: altra documentazione (certificato di destinazione urbanistica).

Ai fine della determinazione della consistenza commerciale si assume la consistenza catastale complessiva pari ha 04.45.66

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni agricoli	Sup. lorda ha	04.45.66	1,00	04.45.66
	Sup. comm.le			04.45.66

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo semplificato. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dei terreni, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione dei fondi, conformazione geometrica, consistenza, presenza o meno di vincoli e/o servitù, colture praticate, attuale situazione del mercato immobiliare.

Premesso che il mercato immobiliare dei terreni, per zone marginali quale quella in oggetto, è soggetto ad una fase di marcata stagnazione con una preponderanza dell'offerta rispetto alla richiesta, di contrazione dei prezzi ed elevato margine di sconto per la conclusione delle trattative, si ritiene in base a quanto accertato ed alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, di attribuire ai terreni un valore unitario €. 7.500,00/Ha.

Valore desunto dall'analisi e dall'adeguamento, sulla scorta degli aggiustamenti ritenuti necessari, dei valori rilevati per beni ubicati a breve distanza recentemente trasferiti e di seguito indicati.

- atto di compravendita di esteso terreno, ubicato a breve distanza dai beni da valutare, con sovrastante rudere oggetto di atto del Notaio Marco Paladini rep. 36.792/21.489 del 14/12/2023 trascritto a Rimini in data 09/01/2024 gen. 360 art. 262;

- decreto di trasferimento (assegnazione) del Tribunale di Rimini di terreni agricoli adiacenti ai beni da valutare, rep. 79/24 del 27/02/2024 trascritto a Rimini il 14/03/2024 gen. 3770 art. 2740.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Mondaino, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato, Intermediari specifici ed imprenditori del settore agricolo, pubblicità immobiliare corrente.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni agricoli	04.45.66	€ 7.500,00	€ 33.424,50
				€ 33.424,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.342,45

8.5. Prezzo base d'asta arrotondato del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato in cifra tonda: € 30.000,00

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica.
2. Documentazione catastale.
3. Documentazione ipotecaria.
4. Documentazione anagrafica.
5. Altra documentazione.

Rimini, li 06 ottobre 2025

Il perito
Leurini geom. Stefano