

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
"OMISSIS"
contro
"OMISSIS"

N. Gen. Rep. 00125/24

Giudice Dott.ssa Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario Avv. Filomena VILLA

INTEGRAZIONE AD ELABORATO PERITALE
PER
"QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE
PER VILTA' DEL CANONE DI LOCAZIONE"

Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 282
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 04692760400

con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione n. 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Giorgia BERTOZZI BONETTI
Custode: Avv. Filomena VILLA
Perito: Arch. Samantha SPANO

1. PREMESSA:

Con Ordinanza del 13.02.2026, il G.E. dott.ssa Letizia Bocchini, dichiarata la viltà del canone di locazione dei beni oggetto di pignoramento, disponeva che l'Esperto depositasse integrazione all'elaborato peritale in merito alla **quantificazione di un'indennità di occupazione congrua**.

2. CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Gli immobili risultano **OCCUPATI** in forza di **CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO** (ai sensi dell'art. 45 della L. 203/82) sottoscritto in data 31/08/2021. I Sig.ri OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietari, concedono in affitto alla "SOC. OMISSIS" (Leg. Rapp. Sig. OMISSIS) i terreni agricoli oggetto della presente procedura oltre ad altri terreni e fabbricati siti nel Comune di Bellaria Igea Marina per un totale di mq 27.408.

L'affitto decorre **dal 01/01/2022 al 31/12/2031** termine improrogabile senza necessità di disdetta. **Canone complessivo per 10 anni** concordato in **€ 1.000,00**, pagamento effettuato con **rata annuale di € 100,00** da pagarsi entro il 31/10 di ogni anno.

In data 16/10/2025, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, attesta che risulta tuttora in essere ed efficace il contratto registrato sugli immobili oggetto della presente procedura oltre ad altri.

3. CANONE DI LOCAZIONE APPLICATO:

Dall'esame del contratto di locazione di cui al punto 2, sottoscritto tra le parti e registrato all'Agenzia delle Entrate, risulta che tutti gli immobili, ovvero i terreni agricoli siti nel Comune di Santarcangelo di Romagna di totali mq 12.082 oggetto della presente procedura, i terreni agricoli siti nel Comune di Bellaria Igea Marina di totali di mq 15.326 oltre ai fabbricati siti in Bellaria Igea Marina, uno ad uso magazzino per lavaggio prodotti ortofrutticoli di circa 420 mq ed uno con funzione produttiva agricola di circa 1.100 mq., sono stati locati con un canone di **€ 100 all'anno**.

Il Giudice in sede di Udienza di Vendita del 13.02.2026 in merito a detto canone di affitto di fondo rustico, dichiarava la viltà dello stesso nonché l'inopponibilità del citato contratto al creditore procedente e conseguentemente all'aggiudicatario.

4. STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE:

Esperite le opportune verifiche circa i canoni di locazione normalmente praticati per l'affitto di appezzamenti di terreno aventi caratteristiche similari a quello in esame, consultati i borsini immobiliari e le agenzie immobiliari della zona, è emerso che per appezzamenti di terreno di ridotte dimensioni, pianeggianti ed irrigui, i valori si attestano intorno ad €/ha/anno 500,00.

Pertanto per i soli terreni oggetto di procedura, di complessivi mq 12.082, di cui circa 10.800 coltivati e circa 1.282 adibiti a piantumazione di ulivi ed alcuni alberi da frutto, si ritiene congruo un valore **del canone di locazione pari a €/anno 600,00 ovvero €/mese 50,00**.

5. QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Relativamente alla quantificazione dell'**indennità di occupazione**, l'Esperto ritiene che essa coincida con il canone quantificato al precedente punto 4, ovvero in **€/mese 50,00**

6. CONCLUSIONI

L'Esperto, considerata la viltà del canone e la conseguente inopponibilità del contratto di locazione come dichiarato dal G.E. in sede di Udienza di Vendita, rettificherà, contestualmente al deposito della presente, il prezzo base d'Asta del Lotto di vendita in quanto il valore dei beni era stato decurtato del 5% per la presenza di anzidetto contratto ovvero per la non disponibilità immediata dei beni.

Integrazione a Relazione lotto 001 creata in data 11/06/2026
Codice documento: E118-24-00125-001

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita l'integrazione alla relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Samantha Spano