

- omisss -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE® **Esecuzione Forzata**
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. 00068/23

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice D.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario notaio Aquilina Andrea

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

*Relativamente allo stato di possesso del lotto 4, della relazione
depositata in data 20/08/2024*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva 03441430406*

ASTE
GIUDIZIARIE®

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

cellulare: 3288995291

ASTE
GIUDIZIARIE®

email: cristian.guidi74@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

Successivamente al deposito della perizia, è stato possibile appurare (in seguito alla risposta dell'Agenzia delle Entrate) l'esistenza di un contratto di locazione avente ad oggetto i terreni identificati catastalmente con i mappali 142, 109 e 77, di cui al punto B del lotto 4. Essendo la data di registrazione del contratto reperito, successiva alla trascrizione del pignoramento, tale locazione non risulta opponibile alla procedura e non determina variazioni nel giudizio di stima formulato. Tale integrazione precisa lo stato di possesso dei terreni di cui sopra.

Pertanto, relativamente allo stato di possesso di cui al punto 3 del lotto 4, la relazione depositata deve intendersi sostituita dal seguente testo:

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile di cui al punto A risulta suddiviso in due porzioni e identificato con due civici diversi n 655 e n 657. La porzione dell'immobile identificata con il civico n.657 risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione di anni 6, (rinnovabili come per legge), con inizio dal 01/04/2023 e fino al 31/03/2029, canone di € 8.410,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di pari importo entro il 5 di ciascun mese di competenza. Dall'inizio del secondo anno in poi il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura prevista dalla legge del 75% delle variazioni in aumento, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, senza bisogno di formale richiesta del locatore con decorrenza dal 01/04/2023 e prima scadenza il 31/03/2029, registrato a Rimini in data 27/03/2023 al n. 2440 serie 3T.

Il contratto di locazione, risulta concluso e registrato in data antecedente al pignoramento che ha originato la presente procedura (RG 68/2023: trascrizione del 06/06/2023 art. 6148) dunque risulta opponibile alla procedura. (Vedi allegato 3).

Per quanto concerne i terreni di cui al punto B, la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate ha prodotto come risultato l'esistenza di un contratto di locazione non finanziaria di terreni agricoli registrato presso l'Ufficio di Rimini (TG3) in data 28/03/2024 serie 3T n.2765 con fine locazione al 31/12/2026, canone di locazione pari a € 2.100,00.

Il contratto di locazione relativo ai terreni identificati con i mappali 142, 109 e 77, risulta concluso e registrato in data successiva al pignoramento che ha originato la presente procedura (RG 68/2023: trascrizione del 06/06/2023 art. 6148) dunque non risulta opponibile alla procedura.

Data 17/09/2024

Aggiornamento del 17/09/2024 in seguito all'accertamento della data di registrazione del contratto di locazione relativo ai terreni di cui al punto B del Lotto 4.

Si allega alla presente anche copia del contratto di locazione reperito.

il perito
Dott. Cristian Guidi

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: notaio Andrea Aquilina
Perito: Dott. Cristian Guidi
2 di 2