

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

...

contro:

... e ...

N. Gen. Rep. 000077/2024

Giudice **Dr.ssa Bocchini Letizia**
Custode Giudiziario **Avv. Mariani Fabio**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Michela Botteghi**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1185
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 357
CF: BTTMHL75L55H294R - P.Iva 02583790403*

*con studio in Rimini (Rn), Via Alberto Nota n. 22
telefono: 0541/791895
cellulare: 335/8056532
fax: 0541/791895
email: michela.botteghi@geopec.it
geom.mb@libero.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it
Relazione lotto 001 creata in data 11/03/2025
Codice documento: E118-00-000077-001

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia
Custode: Avv. Mariani Fabio
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

1 di 38

Beni in Comune di Maiolo (RN), Località Ca' Zemprino – Località Case Gasperoni
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

E. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Zemprino (43°52'44.4"N 12°19'02.5"E).

Composto da **terreno**: qualità pascolo arborato.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 7.324 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 15, particella n. 31, reddito dominicale € 3,40, reddito agrario € 1,51, qualità pascolo arb di classe 2, superficie 7.324 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 15, particelle n. 41, n. 42, n. 37, n. 378, n. 35, n. 446, n. 30 e foglio n. 23, particella n. 202) e con strada vicinale, salvo altri.

F. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Zemprino (43°52'42.2"N 12°19'01.6"E).

Composto da **terreno**: qualità seminativo.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 574 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 15, particella n. 37, reddito dominicale € 1,63, reddito agrario € 1,78, qualità seminativo di classe 3, superficie 574 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 15, particelle n. 31, n. 378, n. 38) e strada vicinale, salvo altri.

G. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Zemprino (43°52'41.3"N 12°19'01.0"E).

Composto da **terreno**: qualità pascolo cespugliato.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 68 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 15, particella n. 38, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,02, qualità pasc cespug di classe 1, superficie 68 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGGHI

14 di 38

dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 15, particelle n. 37, n. 378, n. 36, n. 66) e strada vicinale, salvo altri.

H. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Zemprino (43°52'41.9"N 12°19'02.7"E).

Composto da **terreno**: qualità seminativo e pascolo arborato.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 2.326 mq di cui 1.626 mq con qualità seminativo e di cui 700 mq con qualità pascolo arborato.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 15, particella n. 39, reddito dominicale totale € 4,95, reddito agrario totale € 5,18, superficie totale 2.326 mq,

per la porzione di particella AA: reddito dominicale € 4,62, reddito agrario € 5,04, superficie 1.626, qualità seminativo, classe 3,

per la porzione di particella AB: reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,14, superficie 700, qualità pascolo arb, classe 2,

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,

- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 15, particelle n. 67, n. 104) e strada vicinale, salvo altri.

I. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Zemprino (43°52'39.3"N 12°19'02.7"E).

Composto da **terreno**: qualità seminativo e pascolo arborato.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 14.416 mq di cui 10.248 mq con qualità seminativo e di cui 4.168 mq con qualità pascolo arborato.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 15, particella n. 104, reddito dominicale totale € 31,05, reddito agrario totale € 32,62, superficie totale 14.416 mq,

per la porzione di particella AA: reddito dominicale € 29,11, reddito agrario € 31,76, superficie 10.248, qualità seminativo, classe 3,

per la porzione di particella AB: reddito dominicale € 1,94, reddito agrario € 0,86, superficie 4.168, qualità pascolo arb, classe 2,

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,

- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 15, particelle n. 94, n. 392, n. 117, n. 457, n. 467, n. 109, n. 105, n. 129, n. 68) e strada vicinale, salvo altri.

L. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Zemprino (43°52'39.7"N 12°19'05.1"E).

Composto da **terreno**: qualità pascolo arborato. Lotto intercluso.

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

15 di 38

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 344 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 15, particella n. 105, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,11, qualità pascolo arb di classe 1, superficie 344 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 15, particelle n. 104, n. 129, n. 109), salvo altri.**M.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperoni (43°52'45.7"N 12°18'32.2"E).Composto da **terreno**: qualità pascolo arborato.

Si fa presente che la particella viene attraversata dalla via Località Salimbeni.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 3.820 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 13, particella n. 256, reddito dominicale € 2,56, reddito agrario € 1,18, qualità pascolo arb di classe 1, superficie 3.820 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 13, particelle n. 223, n. 299, n. 258) e con Via Case Gasperoni, salvo altri.**N.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperoni (43°52'47.9"N 12°18'38.4"E).Composto da **terreno**: qualità pascolo cespugliato. Lotto intercluso.**Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 192 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 13, particella n. 257, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,06, qualità pasc cesp di classe 1, superficie 192 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: è all'interno della particella n. 300, foglio n. 13, salvo altri.**O.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperoni (43°52'46.2"N 12°18'36.4"E).Composto da **terreno**: qualità pascolo arborato.

Si fa presente che la particella viene attraversata dalla via Località Salimbeni.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 6.860 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 13, particella n. 258, reddito dominicale € 4,61, reddito agrario € 2,13, qualità pascolo arb di classe 1, superficie 6.860 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 13, particelle n. 256, n. 301, n. 300) e con Via Case Gasperoni, salvo altri.**P.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperoni (43°52'47.3"N 12°18'40.1"E).Composto da **terreno**: qualità seminativo.

Si fa presente che la particella viene attraversata dalla via Località Salimbeni.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 850 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 13, particella n. 259, reddito dominicale € 2,41, reddito agrario € 2,63, qualità seminativo di classe 3, superficie 850 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 13, particelle n. 260, n. 314, n. 267) e con Località Salimbeni, salvo altri.**Q.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperoni (43°52'48.0"N 12°18'41.0"E).Composto da **terreno**: qualità pascolo cespugliato.**Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 98 mq.**

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 13, particella n. 260, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,03, qualità pasc cespug di classe 1, superficie 98 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 13, particelle n. 259, n. 261, n. 314) e con Località Salimbeni, salvo altri.**R.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'48.0"N 12°18'38.3"E).

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGGHI

17 di 38

Composto da **terreno**: qualità pascolo arborato. Lotto intercluso.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 890 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 13, particella n. 299, reddito dominicale € 0,60, reddito agrario € 0,28, qualità pascolo arborato di classe 1, superficie 890 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 13, particelle n. 301, n. 256, n. 300, n. 297), salvo altri.

S. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperoni (43°52'48.0"N 12°18'38.3"E).

Composto da **terreno**: qualità pascolo arborato.

All'interno della particella è contenuta la particella n. 257.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 2.150 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 13, particella n. 300, reddito dominicale € 1,44, reddito agrario € 0,67, qualità pascolo arborato di classe 1, superficie 2.150 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 13, particelle n. 257, n. 299, n. 298, n. 255, n. 258) e con Località Salimbeni, salvo altri.

T. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperoni (43°52'47.3"N 12°18'37.3"E).

Composto da **terreno**: qualità pascolo arborato. Lotto intercluso.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 800 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 13, particella n. 301, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,25, qualità pascolo arb di classe 1, superficie 800 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 13, particelle n. 299, n. 258), salvo altri.

U. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'44.9"N 12°18'25.8"E).

Composto da **terreno**: qualità pascolo arborato.

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGGHI

18 di 38

Si fa presente che la particella viene attraversata dalla via Case Gasperoni.

Il terreno sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 4.226 mq.

Identificata in catasto terreni:

foglio n. 14, particella n. 29, reddito dominicale € 2,84, reddito agrario € 1,31, qualità pascolo arb di classe 1, superficie 4.226 mq.

Intestato a:

- ..., nato a ... il ..., CF ..., proprietario per la quota di 1/3,
- ..., nata a ... il ..., CF ..., proprietaria per la quota di 2/3,

(dati derivanti da Variazione Territoriale del 03/08/2009, in atti dal 04/06/2018, Legge n. 117 del 03/08/2009, Comune di Maiolo, E838, proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini, n. 1032/2018 e dati derivanti da successione testamentaria di ... del 03/03/2024, sede Bolzano-Bozen (BZ), registrazione Volume 88888 n. 258605, registrato in data 10/06/2024, trascrizione n. 2770.1/2024, Reparto PI di Urbino in atti dal 21/06/2024).

Confini *terreno*: confina con altre particelle (foglio n. 14, particelle n. 28, n. 578, n. 955, n. 957 e con foglio n. 13, particelle n. 274, n. 270, n. 254, n. 288, n. 238) e con via Case Gasperoni, salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali, le quali sono allegati al numero 2.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

I debitori ... e ... hanno contratto matrimonio nel Comune di Talamello in data 14/02/1987, in regime di separazione dei beni dal 16/02/1987.

La documentazione anagrafica è allegata al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

accesso tramite strada sterrata, isolato a traffico residenziale con parcheggio

Servizi della zona:

farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono).

La zona è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono Novafeltria, Petrella Guidi, Pietracuta, Peticara, Talamello

Collegamenti pubblici (km):

Corpo E/F/G/H/I/L:

autobus (0,80), ferrovia (37,50), porto (37,90), autostrada (35,20)

Corpo M/N/O/P/Q/R/S/T:

autobus (0,70), ferrovia (36,00), porto (37,70), autostrada (35,90)

Corpo U:

autobus (0,50), ferrovia (35,80), porto (37,50), autostrada (35,70)

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in oggetto sono liberi. Si allega mail Agenzia delle Entrate del 04/12/2024, ove si evince che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso, allegato 6.

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: **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: **Nessuna.**

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

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

19 di 38

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di ... (sede in ..., CF ...) **contro ...** (nato a ... il..., CF ...) e ... (nata a ... il ..., CF ...), del 06/12/2021 a firma di Pubblico Ufficiale presso il Tribunale di Rimini, al n. 1363, iscritto presso la Conservatoria dei RR II di Urbino in data 28/07/2022 ai nn. 4655/541

importo complessivo: € 60.000,00

importo capitale: € 70.056,63

gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Novafeltria identificati catastalmente al foglio n. 20-particelle n. 300/301/442/443, posti in Maiolo al foglio n. 15-particelle n. 31/37/38/39/104/105, al foglio n. 13-particelle n. 256/257/258/259/260/299/300/301, al foglio n. 14-particella n. 29, posti in Pennabilli al foglio n. 20-particelle n. 172/186.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare derivante da Atto esecutivo o Cautelare a favore di ... (sede in ..., CF ...), **contro ...** (nato a ... il..., CF ...) e ... (nata a ... il ..., CF ...), in data 05/06/2024 a firma di Tribunale di Rimini, repertorio n. 2007 e trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Urbino in data 15/07/2024 ai nn. 4236/3163,

gravante sul diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni posti in Novafeltria identificati catastalmente al foglio n. 20-particelle n. 300/301/442/443, posti in Maiolo al foglio n. 15-particelle n. 31/37/38/39/104/105, al foglio n. 13-particelle n. 256/257/258/259/260/299/300/301, al foglio n. 14-particella n. 29, posti in Pennabilli al foglio n. 20-particelle n. 172/186.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 329,00, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	70.056,63		35,00	35,00
pignoramento			294,00	294,00
totale				329,00

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 10/03/2025 e al 11/03/2025 è allegato al numero 7.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: conforme**

A seguito di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 27/01/2025 presso i terreni oggetto della presente perizia si è riscontrato che gli stessi sono liberi e non recintati.

Non sono emerse difformità tali da incidere significativamente sul valore dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale: conforme

Non si evidenziano difformità dal punto di vista catastale, tranne che per il diverso posizionamento delle strade vicinali rispetto la mappa.

Si dovrà valutare se necessario un riconfinamento per tale differenza.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è presente l'amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

20 di 38

6.3. Attuali Proprietari:

..., nato a ... il ..., CF ...,
proprietario per la quota di 1/3, dal 25/07/2008 ad oggi,
dati derivanti da certificato di denunciata successione per legge registrata all'ufficio del registro di Pesaro in data 28/08/2009 al numeri 54/473/9, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Urbino in data 26/10/2009 ai numeri 7690/4511,
..., nata a ... il ..., CF ...,
proprietaria per la quota di 2/3, dal 03/03/2024 ad oggi,
dati derivanti da certificato di denunciata successione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Urbino in data 21/06/2024 ai numeri 3723/2770.

6.4. Precedenti Proprietari:

..., nato a ... il ..., CF ...,
proprietario per la quota di 1/3, dal 25/07/2008 ad oggi,
..., nata a ... il ..., CF ...,
proprietaria per la quota di 1/3, dal 25/07/2008 al 03/03/2024,
..., nato a ... il ..., CF ...,
proprietario per la quota di 1/3, dal 25/07/2008 al 03/03/2024,
dati derivanti da certificato di denunciata successione per legge registrata all'ufficio del registro di Pesaro in data 28/08/2009 al numeri 54/473/9, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Urbino in data 26/10/2009 ai numeri 7690/4511,

..., nato a ... il ..., CF ...,
proprietario per la quota 1/1 dal 22/09/2001 al 25/07/2008,
proprietario ante ventennio,
dati derivanti da atto notarile pubblico di divisione a firma del Notaio Dott. Giglioli Giancarlo in data 22/09/2001, al n. 59720, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Urbino in data 18/10/2001, ai n. 6445/4526.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti pratiche edilizie.

Descrizione terreno di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Gasperoni (43°52'44.4"N 12°19'02.5"E). Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo arboreo, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E1.3 – zona agricolo con fenomeni di dissesto e di instabilità.

Norme tecniche ed indici: art. n. 50 Prg.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo E	parametro	valore reale/poteniale
Terreno	sup.catastale	7.324,00
totale		7.324,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

21 di 38

Descrizione terreno di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Gasperoni (43°52'42.2"N 12°19'01.6"E). Il terreno non è recintato. La qualità catastale è seminativo, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E1.3 – zona agricolo con fenomeni di dissesto e di instabilità.

Norme tecniche ed indici: art. n. 50 Prg.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo F	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	574,00
totale		574,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Gasperoni (43°52'41.3"N 12°19'01.0"E). Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo cespugliato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E1.3 – zona agricolo con fenomeni di dissesto e di instabilità.

Norme tecniche ed indici: art. n. 50 Prg.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo G	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	68,00
totale		68,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Gasperoni (43°52'41.9"N 12°19'02.7"E). Il terreno non è recintato. La qualità catastale è seminativo e pascolo arborato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E1.3 – zona agricolo con fenomeni di dissesto e di instabilità.

Norme tecniche ed indici: art. n. 50 Prg.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo H	parametro	valore reale/poteniale
Terreno	sup.catastale	2.326,00
totale		2.326,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto I

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Gasperoni (43°52'39.3"N 12°19'02.7"E).

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è seminativo e pascolo arborato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E1.3 – zona agricolo con fenomeni di dissesto e di instabilità.

Norme tecniche ed indici: art. n. 50 Prg.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo I	parametro	valore reale/poteniale
Terreno	sup.catastale	14.416,00
totale		14.416,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto L

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Ca' Zemprino (43°52'39.7"N 12°19'05.1"E), lotto intercluso.

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo arborato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E1.3 – zona agricolo con fenomeni di dissesto e di instabilità.

Norme tecniche ed indici: art. n. 50 Prg.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo L	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	344,00
totale		344,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto M

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'45.7"N 12°18'32.2"E).

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo arborato, in loco è bosco incolto attraversato dalla via Località Salimbeni.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E2 – zona agricola di tutela ambientale.

Norme tecniche ed indici: art. n. 52 Prg.

Per ogni altra specifica si rimanda all'articolo indicato.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo M	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	3.820,00
totale		3.820,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto N

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'47.7"N 12°18'38.7"E). Lotto intercluso.

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo cespugliato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E2 – zona agricola di tutela ambientale.

Norme tecniche ed indici: art. n. 52 Prg.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo N	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	192,00
totale		192,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto O

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

24 di 38

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'46.2"N 12°18'36.4"E).

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo arborato, in loco è bosco incolto attraversato dalla via Località Salimbeni.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato parzialmente nella zona urbanistica E2 – zona agricola di tutela ambientale e parzialmente nella zona urbanistica E1 – zona agricola normale.

Norme tecniche ed indici: art. n. 52 Prg per la zona E2 e art. n. 48 per la zona E1.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo O	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	6.860,00
totale		6.860,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto P

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'47.3"N 12°18'40.1"E).

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è seminativo, in loco è bosco incolto attraversato dalla via Località Salimbeni.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il Terreno è identificato nella zona urbanistica E2 – zona agricola di tutela ambientale

Norme tecniche ed indici: art. n. 52 Prg.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo P	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	850,00
totale		850,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto Q

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'48.0"N 12°18'41.0"E).

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo cespugliato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il terreno è identificato nella zona urbanistica E2 – zona agricola di tutela ambientale.
Norme tecniche ed indici: art. n. 52 Prg.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo Q	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	98,00
totale		98,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto R

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'48.0"N 12°18'38.3"E). Lotto intercluso.

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo arborato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il terreno è identificato nella zona urbanistica E1.3 – zona agricola con fenomeni di dissesto e di instabilità.

Norme tecniche ed indici: art. n. 50 Prg.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo R	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	890,00
totale		890,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto S

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'48.0"N 12°18'38.3"E).

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo arborato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il terreno è identificato nella zona urbanistica E2 – zona agricola di tutela ambientale.

Norme tecniche ed indici: art. n. 52 Prg.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo S	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	2.150,00
totale		2.150,00

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

26 di 38

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto T

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'47.3"N 12°18'37.3"E). Lotto intercluso.

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo arborato, in loco è bosco incolto.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il terreno è identificato nella zona urbanistica E1 – zona agricola normale.

Norme tecniche ed indici: art. n. 48 Prg.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo T	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	800,00
totale		800,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione terreno di cui al punto U

Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno, sito in Maiolo (RN), Località Case Gasperone (43°52'44.9"N 12°18'25.8"E).

Il terreno non è recintato. La qualità catastale è pascolo arborato, in loco è bosco incolto attraversato dalla via Case Gasperoni.

Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Prg Maiolo adottato con decreto del Commissario ad Acta prot. n. 2578 del 19/07/2005 ed approvato con decreto n. 3 del Commissario ad Acta del 05/12/2006 e modificato in seguito al parere del 13/04/2007 della giunta provinciale di Pesaro e Urbino.

Il terreno è identificato nella zona urbanistica E1 – zona agricola normale.

Norme tecniche ed indici: art. n. 48 Prg.

Caratteristiche Descrittive:

terreno incolto non recintato.

Descrizione – corpo T	parametro	valore reale/potenziale
Terreno	sup.catastale	4.226,00
totale		4.226,00

Le fotografie sono allegate al numero 1.

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.

Dall'indagine di mercato effettuata nella zona di Maiolo, per terreni agricoli simili in zona, è emerso che tali

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

27 di 38

immobili vengono compravenduti a € 1,20 al mq, si veda ask in price per vendita terreno agricolo dal sito idealista.it, non avendo trovato altri riferimenti, per tali motivi si assumerà per al presente stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto del Comune di Maiolo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini e Pesaro Urbino, Ufficio Tecnico di Maiolo, Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

8.3. Valutazione Corpi

E. Terreno

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo E	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	7.324,00	€ 1,20	€ 8.788,80
totale	7.324,00		€ 8.788,80

- Valore a corpo:	€ 8.788,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.788,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.929,60

F. Terreno

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo F	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	574,00	€ 1,20	€ 688,80
totale	574,00		€ 688,80

- Valore a corpo:	€ 688,80
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 688,80
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 229,60

G. Terreno

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo G	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	68,00	€ 1,20	€ 81,60
totale	68,00		€ 81,60

- Valore a corpo:	€ 81,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 81,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 27,20

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

28 di 38

H. Terreno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo H	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	2.326,00	€ 1,20	€ 2.791,20
totale	2.326,00		€ 2.791,20

- Valore a corpo: € 2.791,20
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 2.791,20
- **Valore complessivo diritto e quota: € 930,40**

I. Terreno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo I	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	14.416,00	€ 1,20	€ 17.299,20
totale	14.416,00		€ 17.299,20

- Valore a corpo: € 17.299,20
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 17.299,20
- **Valore complessivo diritto e quota: € 5.766,40**

L. Terreno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo L	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	344,00	€ 1,20	€ 412,80
totale	344,00		€ 412,80

- Valore a corpo: € 412,80
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 412,80
- **Valore complessivo diritto e quota: € 137,60**

M. Terreno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo M	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	3.820,00	€ 1,20	€ 4.584,00
totale	3.820,00		€ 4.584,00

- Valore a corpo:	€ 4.584,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.584,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.528,00

N. Terreno

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo N	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	192,00	€ 1,20	€ 230,40
totale	192,00		€ 230,40

- Valore a corpo:	€ 230,40
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 230,40
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 76,80

O. Terreno

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo O	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	6.860,00	€ 1,20	€ 8.232,00
totale	6.860,00		€ 8.232,00

- Valore a corpo:	€ 8.232,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.232,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.744,00

P. Terreno

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo P	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	850,00	€ 1,20	€ 1.020,00
totale	850,00		€ 1.020,00

- Valore a corpo:	€ 1.020,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.020,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 340,00

Q. Terreno

Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

30 di 38

Descrizione – corpo Q	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	98,00	€ 1,20	€ 117,60
totale	98,00		€ 117,60

- Valore a corpo: € 117,60
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 117,60
- **Valore complessivo diritto e quota: € 39,20**

R. Terreno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo R	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	890,00	€ 1,20	€ 1.068,00
totale	890,00		€ 1.068,00

- Valore a corpo: € 1.068,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 1.068,00
- **Valore complessivo diritto e quota: € 356,00**

S. Terreno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo S	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	2.150,00	€ 1,20	€ 2.580,00
totale	2.150,00		€ 2.580,00

- Valore a corpo: € 2.580,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 2.580,00
- **Valore complessivo diritto e quota: € 860,00**

T. Terreno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo T	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	800,00	€ 1,20	€ 960,00
totale	800,00		€ 960,00

- Valore a corpo: € 960,00
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 960,00
- **Valore complessivo diritto e quota: € 320,00**

U. Terreno*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia
 Custode: Avv. Mariani Fabio
 Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI
 31 di 38

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue:

Descrizione – corpo U	sup. catastale	valore unitario	valore complessivo
Terreno	4.226,00	€ 1,20	€ 5.071,20
totale	4.226,00		€ 5.071,20

- Valore a corpo: € 5.071,20
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 5.071,20
- **Valore complessivo diritto e quota: € 1.690,40**

RIEPILOGO:

ID – Lotto 2	immobile	superficie netta	valore intero medio ponderale
corpo E	terreno	7.324,00	€ 8.788,80
corpo F	terreno	574,00	€ 688,80
corpo G	terreno	68,00	€ 81,60
corpo H	terreno	2.326,00	€ 2.791,20
corpo I	terreno	14.416,00	€ 17.299,20
corpo L	terreno	344,00	€ 412,80
corpo M	terreno	3.820,00	€ 4.584,00
corpo N	terreno	192,00	€ 230,40
corpo O	terreno	6.860,00	€ 8.232,00
corpo P	terreno	850,00	€ 1.020,00
corpo Q	terreno	98,00	€ 117,60
corpo R	terreno	890,00	€ 1.068,00
corpo S	terreno	2.150,00	€ 2.580,00
corpo T	terreno	800,00	€ 960,00
corpo U	terreno	4.226,00	€ 5.071,20
totale		44.938,00	€ 53.925,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, all'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,

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

32 di 38

eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 5.329,56

Totale Valore dell'immobile

€ 48.533,04

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile per la quota di 1/3

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €16.177,68

Relazione lotto 002 creata in data 11/03/2025

Codice documento: E118-00-000077-002

Il presente lotto si compone di 20 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Documentazione anagrafe;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza.

Il perito

Geom. Michela Botteghi

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Relazione lotto 002 creata in data 11/03/2025

Codice documento: E118-00-000077-002

Giudice: Dr.ssa Bocchini Letizia

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

33 di 38