
TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:



contro



N. 101/2025 R.G. Esecuzioni

Giudice Dott. Filippo Meneghello
Custode Giudiziario Avv. Matteo Franchini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

Tecnico incaricato: Ing. Luciano Maltoni
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 557/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. MLTLCN66T13H294P - P.Iva 02109370417

con studio in:
sede legale a San Leo (RN) Via A. Gramsci n. 41
seconda sede a Rimini (RN) Viale G. Matteotti n. 48
telefono: 0541.923933
cellulare: 338.2178279
e-mail: progema2002@gmail.com

Maiolo (RN), Località la Tagliata n. 431**Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Diritto di piena e intera proprietà, per la quota di 1/1, di compendio immobiliare ad uso residenziale ubicato nel Comune di Maiolo (RN) in Località la Tagliata n. 431.

Il compendio in oggetto è costituito da un fabbricato di civile abitazione, realizzato alla fine degli anni '80 del secolo scorso, oltre a due manufatti (legnaia e deposito attrezzi) accessori all'abitazione che insistono sulla corte di pertinenza esclusiva.

Il compendio è ubicato in località La Tagliata, a circa 2 km di distanza dal centro abitato di Maiolo (RN); sorge a ridosso dell'unica strada di collegamento con il capoluogo ed è posto in prossimità del Centro di Ritiro "La Tagliata".

Il corpo di fabbrica ad uso abitazione ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo; la copertura è del tipo a due falde piane inclinate (tetto a capanna).

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni '80 del secolo scorso, è sorto sulla base di un progetto di iniziativa privata.

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima (Lotto 1) risulta catastalmente costituito come di seguito descritto:

- al piano terra del fabbricato principale sono indicati n. 1 ingresso, n. 1 soggiorno – pranzo, n. 1 cucina, n. 1 antibagno, n. 1 w.c. e n. 1 scala interna di collegamento con il piano primo;
- al piano primo del fabbricato principale sono indicati n. 3 camere, n. 1 bagno, oltre al terrazzo e al corridoio di disimpegno;
- n. 1 corte esclusiva;
- n. 2 manufatti precari (legnaia e deposito attrezzi) insistenti sulla corte esclusiva.

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale lorda complessiva pari a circa mq. 163.

Il compendio è costituito dalle unità immobiliari così identificate al Catasto del comune di Maiolo:

- Catasto Fabbricati: foglio 16 mappale 492, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita: € 526,79.
- Catasto Terreni: foglio 16 mappale 492, Ente Urbano superficie 10 are 34, reddito Dominicale 0,00 e reddito Agrario 0,00.

Intestati a:

- [REDACTED] ([REDACTED]), piena proprietà per i diritti pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il C.T.U. attesta che la documentazione ex art. 567 CPC è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure catastali e le relative planimetrie in allegato, che risultano non adeguate allo stato di fatto dei beni.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattasi di persone fisiche:

- [REDACTED], nato a Sant'Agata Feltria (PS) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], risulta residente nel Comune di [REDACTED] (RN) in Località [REDACTED] n. [REDACTED].

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sant'Agata Feltria (RN), il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] nel

Giudice Dott. Filippo Meneghello
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

comune di San Leo in data [REDACTED]. Con sentenza del Tribunale di Pesaro in data [REDACTED] n. 37 annotata nell'atto di matrimonio in data [REDACTED], è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da [REDACTED] con [REDACTED] di cui all'annotazione in data [REDACTED].

Successivamente, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Maiolo (RN), il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] nel comune di Maiolo in data [REDACTED]: come da annotazione dell'estratto stesso, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

zona collinare ai margini del centro abitato di Maiolo, a ridosso della strada Località la Tagliata che rappresenta l'unica via di collegamento con il capoluogo.

Servizi della zona:

la zona è ubicata in prossimità del Centro di Ritiro "La Tagliata", in area urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria sufficienti: i servizi di urbanizzazione secondaria si trovano ad alcuni chilometri di distanza e non sono facilmente raggiungibili, soprattutto nel periodo invernale.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono Novafeltria, Pennabilli, San Leo, Rimini, Riccione e Repubblica di San Marino - le attrazioni paesaggistiche presenti sono: colline dell'entroterra e Riviera Romagnola - le attrazioni storiche presenti sono: centri storici della Valmarecchia, di San Marino e di Rimini.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (50), aeroporto (53), autobus (2,0), ferrovia (52), porto (52).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare oggetto di stima risulta abitato dal sig. [REDACTED], in qualità di proprietario del compendio stesso.

Dalle informazioni raccolte non è emersa la sussistenza di contratti di locazione, né di comodato d'uso.

La richiesta inoltrata all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini, è stata riscontrata (mail del 10/02/2026) con esito negativo, ovvero l'Ufficio preposto ha confermato l'assenza di contratti di locazione e/o di comodato d'uso.

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:

Convenzione edilizia: Nessuna

Vincolo di pertinenzialità: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice Dott. Filippo Meneghello

Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

3/16

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 16 marzo 2011 repertorio n. 15932/9079 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 25 marzo 2011 al numero generale 1733 e al numero particolare 382 a favore di [REDACTED] con sede in Ancona C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in Ancona Via [REDACTED], per capitale di € 148.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 296.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] nato a Sant'Agata Feltria (RN) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 16 Particella 492 immobile sito nel comune di Maiolo (RN).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare atto Uff. Giud. Tribunale di Rimini del 9 luglio 2025 repertorio n. 2838 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 5 agosto 2025 al numero generale 5092 e al numero particolare 3736 a favore di [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in Avv. [REDACTED] Piazzetta [REDACTED] Milano, a carico di [REDACTED] nato a Sant'Agata Feltria (RN) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 16 Particella 492 immobile sito nel comune di Maiolo (RN).

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 presunto di € 1000,00 (diritti, imposte e onorari). Si precisa che l'importo dei diritti e delle imposte sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

N.B. Le formalità pregiudizievoli sono state dedotte dalla certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] di Santa Maria Capua Vetere (CE). Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad aggiornare la documentazione mediante verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio dalle quali emerge che (come da documentazione allegata) dalla data del 05/08/2025 al 9/06/2026 non risultano intervenute ulteriori formalità che abbiano avuto interesse sulle unità immobiliari in oggetto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Durante il sopralluogo sono stati confrontati gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi con le misure rilevate in sito; l'esame ha permesso di appurare che vi sono alcune difformità tra lo stato di fatto riscontrato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio. Tali difformità consistono in:

- il portico di legno in corrispondenza del fronte principale è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e, in relazione ad esso, occorre procedere con il ripristino dello stato di fatto legittimo attraverso la sua rimozione;*
- sul lato Sud-Est della corte esclusiva, a ridosso dell'abitazione e del confine di proprietà, è stato installato un capanno di legno (dimensioni in pianta pari a circa 5,05x3,35 metri, altezza media pari a circa 2,60 metri) ad*

uso deposito: tale manufatto è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e, in relazione ad esso, occorre procedere con il ripristino dello stato di fatto legittimo attraverso la sua rimozione;

- *rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio significativo, la parete di muratura portante in corrispondenza della scala e della dispensa (piano terra dell'abitazione) presenta aperture non conformi determinate da parziali demolizioni: per tale parete occorre procedere con il ripristino dello stato legittimo (ricostruendo le porzioni di muratura mancanti) oppure con la realizzazione di un progetto in sanatoria che riconduca la parte strutturale al rispetto della normativa tecnica (sismica) attuale;*
- *rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio significativo, a piano terra dell'abitazione è stata rilevata la presenza di un forno con camino al posto della dispensa;*
- *rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio significativo, a piano terra dell'abitazione (zona soggiorno) è stata rilevata la presenza di un camino non rappresentato nell'elaborato grafico relativo allo stato legittimo;*
- *rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio significativo, la parete di muratura portante di separazione dei due ripostigli (piano primo dell'abitazione) presenta un'apertura non conforme determinata dalla quasi totale demolizione al fine di ottenere una camera: per tale parete occorre procedere con il ripristino dello stato legittimo (ricostruendo la porzione di muratura mancante) oppure con la realizzazione di un progetto in sanatoria che riconduca la parte strutturale al rispetto della normativa tecnica (sismica) attuale;*
- *rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio significativo, la parete di muratura portante di separazione tra bagno e ripostiglio (piano primo dell'abitazione) presenta una riduzione di spessore non conforme: per tale parete occorre procedere con il ripristino dello stato legittimo (ricostruendo la porzione di muratura mancante) oppure con la realizzazione di un progetto in sanatoria che riconduca la parte strutturale al rispetto della normativa tecnica (sismica) attuale;*
- *alcuni dei tramezzi (pareti divisorie) del piano primo sono stati realizzati in maniera difforme rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio significativo: per tali pareti occorre procedere con il ripristino dello stato legittimo (rimaneggiamento delle pareti interne prive di carattere portante) oppure con la legittimazione mediante la richiesta di sanatoria edilizia;*
- *differenza, di modesta entità, nelle misure planimetriche e nelle quote altimetriche riferite all'ingombro complessivo dell'edificio;*
- *differenti misure, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle partizioni interne nell'abitazione e delle altezze interne di interpiano;*
- *misure differenti, tra quelle rilevate in situ e quelle indicate e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte) nelle pareti divisorie dei vani interni dell'abitazione;*
- *misure e posizionamento differenti, tra quelli rilevati in situ e quelli indicati e/o desumibili negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, delle aperture (porte e finestre) nelle pareti perimetrali dell'abitazione;*

- *all'esterno, i percorsi pedonali, le pavimentazioni e i gradini per il superamento dei dislivelli (con particolare riguardo nei confronti di quelli che consentono l'accesso diretto all'abitazione), non risultano correttamente rappresentati negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e necessitano di pratica edilizia per la loro regolarizzazione;*
- *in prossimità del fronte principale dell'abitazione, sulla corte di pertinenza esclusiva, insiste un pozzo (per l'approvvigionamento di acqua) sprovvisto della necessaria denuncia presso gli Uffici proposti e, per esso, occorre procedere alla regolarizzazione;*
- *il manufatto di servizio (deposito attrezzi e legnaia) insistente sulla corte esclusiva di pertinenza, non è suffragato da titoli edilizi: per esso è stata richiesta una concessione edilizia in sanatoria (richiesta di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 Legge 23/12/1994, n. 724) la cui pratica risulta ancora aperta, ovvero deve essere perfezionata attraverso la produzione della documentazione integrativa mancante.*

Come sopra riportato, sono state riscontrate discrepanze tra le misure dello stato di fatto rispetto e quelle indicate nei titoli edilizi; alcune di tali anomalie rientrano nelle tolleranze costruttive e non hanno rilevanza sulla conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

Per quel che concerne le difformità (di entità non trascurabile) che concorrono a pregiudicare la conformità urbanistico-edilizia del compendio immobiliare oggetto di stima, l'Aggiudicatario dovrà farsi carico della relativa regolarizzazione, nonché dei costi delle opere di demolizione e delle opere di conformazione: si precisa che le difformità riguardano anche la parte strutturale dell'edificio principale.

Gli aspetti della sanatoria urbanistico-edilizia sono stati valutati a seguito di incontri e confronti avuti con i Tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Maiolo. Per quel che riguarda la sistemazione delle carenze costruttive riscontrate e la mancanza di alcuni tratti di muratura portante, occorre intervenire con opere edili necessarie al ripristino dei luoghi: di tali interventi (da definire più precisamente in fase di istruttoria della pratica di sanatoria) si è tenuto conto, nella determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, riducendo il valore unitario in ragione del costo (circa 110 €/mq. riferito alla superficie reale dell'edificio principale) delle opere di ripristino.

La determinazione dei costi necessari per le opere di ripristino e per la pratica di sanatoria, atte a riportare l'immobile nelle condizioni di conformità edilizia, risulta incerta; al momento della stima, facendo riferimento a quanto emerso dagli incontri con i Tecnici dell'Ufficio Edilizia del Comune di Maiolo e ai prezzi medi di mercato forniti dalle Imprese del settore operanti nella zona, è ipotizzabile una spesa complessiva che ammonta a circa € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00), oltre oneri di Legge, comprensiva delle spese tecniche.

Si specifica, inoltre, che la verifica della conformità urbanistica si limita alle unità immobiliari (abitazione e manufatto annesso) oggetto di valutazione; in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, nonché delle distanze dai confini di proprietà: spetterà all'Aggiudicatario incaricare preventivamente un proprio tecnico di fiducia per verificare a propria cura e spese il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in base alle normative vigenti al momento dell'acquisto non valutabili anticipatamente.

4.3.2. Conformità catastale:

le planimetrie catastali non risultano allineate all'ultimo titolo edilizio rilasciato, né alla situazione dello stato di fatto riscontrato in situ; le incongruenze rilevate (portico di legno in corrispondenza del fronte principale e capanno di legno ad uso deposito, realizzati in assenza di titolo edilizio) concorrono a determinare una variazione della rendita catastale: i costi previsti per le operazioni di aggiornamento catastale ammontano a € 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00), oltre agli oneri di Legge e ai diritti di presentazione pari a circa € 350,00 (euro trecentocinquanta/00). Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle provenienze indicate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€	//
Spese condominiali significative e/o non ordinarie che possano incidere sul suo valore di mercato:	€	//
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€	//
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ai fini delle obbligazioni in solido dell'acquirente, si rimanda all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile):	€	//

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

La proprietà del compendio immobiliare (Lotto 1) risulta nella titolarità di: [REDACTED], nato a Sant'Agata Feltria (PS) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], residente nel Comune di [REDACTED] (RN) in Località [REDACTED] n. [REDACTED], per la quota di un 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

A [REDACTED] nato a Sant'Agata Feltria (PS) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile NCEU Foglio 16 Particella 492 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 26 ottobre 1999 repertorio n. 2482 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 30 ottobre 1999 al numero di registro generale 5996 e numero di registro particolare 3932, da [REDACTED] nata a [REDACTED] (BO) in data [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Maiolo (RN).

6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] (BO) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Maiolo (RN) mediante Atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Savignano sul Rubicone del 14 ottobre 1998, Repertorio numero 91.736/8.299, registrato a Cesena il 2 novembre 1998 al numero 2648, trascritto ad Urbino il 4 novembre 1998 al numero 3762.

I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del Notaio [REDACTED] di Santa Maria Capua Vetere (CE), depositata in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di civile abitazione che fa parte del compendio immobiliare di interesse (Lotto 1), sulla base dei documenti prodotti dall'Ufficio accesso atti del Comune di Maiolo, è stato realizzato e ha subito modifiche in forza dei seguenti titoli edilizi.

- **Licenza Edilizia n. 169/A del 02/05/1974:** licenza rilasciata dal Comune di Maiolo, della quale non sono stati prodotti gli elaborati.
- **Concessione Edilizia prot. n. 1837 del 13/12/1988, Concessione n. 11/88:** ristrutturazione, risanamento igienico e ampliamento di un fabbricato residenziale unifamiliare.
- **Autorizzazione di Variante n. 7/90 del 15/10/1990, pratica edilizia n. 10/1990:** variante in corso d'opera per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, risanamento igienico e ampliamento di un fabbricato residenziale unifamiliare.
- **Certificato di abitabilità/agibilità in data 17/06/1995,** con cui il Comune di Maiolo certifica l'abitabilità del fabbricato sito in Via la Tagliata n. 431, eretto sul terreno distinto in catasto al Foglio 16 Mappale 492.

L'edificio risulta dotato del certificato di collaudo delle opere strutturali depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Pesaro con n. 569 del 10/09/1991, depositato presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro il 24/11/1994 col n. 1070/84 VNIH 540/93.

I due manufatti precari (legnaia e deposito attrezzi) che fanno parte del compendio immobiliare di interesse (Lotto 1) e insistono sulla corte esclusiva, sulla base dei documenti prodotti dall'Ufficio accesso atti del Comune di Maiolo, sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi.

- **Domanda di Sanatoria prot. n. 687 del 01/03/1995, n. 16/95 del registro dei condoni:** richiesta di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 39 Legge 23/12/1994, n. 724.

La richiesta di condono di cui sopra, che riguarda esclusivamente i due manufatti precari (legnaia e deposito attrezzi), ad oggi risulta ancora aperta e non definita: il Comune di Maiolo non ha potuto completare l'istruttoria in quanto non è mai stata prodotta la documentazione integrativa richiesta dal Comune stesso.

Descrizione **Lotto 1** di cui al punto A

Il compendio in oggetto è costituito da un fabbricato di civile abitazione, oltre a due manufatti (legnaia e deposito attrezzi) accessori all'abitazione che insistono sulla corte di pertinenza esclusiva, ubicato in località La Tagliata, a circa 2 km di distanza dal centro abitato di Maiolo (RN); sorge a ridosso dell'unica strada di collegamento con il capoluogo ed è posto in prossimità del Centro di Ritiro "La Tagliata".

Il corpo di fabbrica ad uso abitazione è stato realizzato alla fine degli anni '80 del secolo scorso; ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo): la copertura è del tipo a due falde piane inclinate (tetto a capanna).

L'abitazione è raggiungibile da una breve rampa carrabile, che insiste sulla corte di pertinenza esclusiva, affacciata sulla strada denominata Località la Tagliata.

Dal punto di vista della distribuzione degli ambienti, **secondo quanto indicato nell'ultimo progetto approvato**, il compendio immobiliare oggetto di stima risulta così composto:

- PIANO TERRA: n. 1 ingresso, n. 1 salotto, n. 1 sala da pranzo, n. 1 cucina, n. 1 dispensa, n. 1 antibagno, n. 1 bagno, n. 1 scala interna di collegamento al piano primo.
- PIANO PRIMO: n. 1 camera da letto, n. 1 antibagno, n. 1 bagno, n. 3 ripostigli (attualmente utilizzati come camere da letto), n. 1 terrazzo, oltre n. 1 corridoio di disimpegno.
- MANUFATTI ACCESSORI: non risultano rappresentati nei precedenti edifici riscontrati dal Comune di Maiolo.

Dal punto di vista della distribuzione degli ambienti, **secondo quanto indicato nella planimetria catastale**, l'immobile oggetto di stima risulta così composto:

- PIANO TERRA: n. 1 ingresso, n. 1 soggiorno-pranzo, n. 1 cucina, n. 1 antibagno, n. 1 w.c., n. 1 scala interna di collegamento al piano primo.
- PIANO PRIMO: n. 3 camere, n. 1 bagno, n. 1 terrazzo, oltre n. 1 corridoio di disimpegno.
- MANUFATTI ACCESSORI: n. 1 deposito attrezzi, n. 1 legnaia.

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 1) si sviluppa per una superficie commerciale equivalente lorda complessiva pari a circa mq. 163.

L'edificio principale che costituisce parte del Lotto in oggetto è stato realizzato alla fine degli anni '80 del secolo scorso sulla scorta di un progetto di iniziativa privata; il fabbricato, edificato secondo i criteri di edilizia dell'epoca, riflette il livello di conoscenze e le tecnologie costruttive del periodo di costruzione: lo stato di manutenzione generale e di conservazione dei materiali risulta sufficiente, fatta eccezione per alcune problematiche riscontrate che verranno di seguito elencate.

Gli spazi e la disposizione degli ambienti risultano coerenti con l'anno di costruzione del fabbricato e sono funzionali ad un utilizzo continuativo dell'unità immobiliare ad uso abitativo.

L'unità immobiliare abitativa del compendio è dotata di impianto di riscaldamento, di distribuzione dell'energia elettrica e di acqua autonomi; la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono alimentati da un generatore di calore che si trova nell'antibagno a piano terra; la diffusione del calore negli ambienti avviene mediante termosifoni e ventilconvettori, mentre non vi è possibilità di raffrescamento in quanto non è presente l'impianto di condizionamento dell'aria.

Gli infissi sono di legno, con doppio vetro e interposta camera d'aria: il sistema oscurante è determinato da persiane di legno.

I pavimenti interni sono in piastrelle di cotto (nei vani principali di piano terra), in liste di legno (parquet, nei vani principali di piano primo), mentre nei vani di servizio (bagno e w.c.) risultano realizzati con piastrelle di ceramica; all'esterno, la pavimentazione del terrazzo è stata realizzata mediante piastrelle di cotto.

I servizi igienici e le finiture in genere presentano accessori recenti di modesta qualità e in normali condizioni di usura.

Durante i sopralluoghi si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione e dei difetti del costruito, rilevando alcune problematiche come di seguito elencate:

- nell'edificio principale, l'impianto di smaltimento delle acque reflue (fognatura) risulta non funzionante;
- a piano terra dell'edificio principale, su alcune pareti in prossimità delle aperture del soggiorno, si rilevano macchie di muffa, nonché diffuse esfoliazioni della tinteggiatura e della parte superficiale di intonaco, determinate da infiltrazioni di acque meteoriche e da ponti termici;
- a piano primo dell'edificio principale, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria non sono funzionanti;
- a piano primo dell'edificio principale, alcuni vani sono utilizzati (senza titolo) come camere da letto seppure nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio siano indicati come ripostigli
- nel terrazzo di piano primo dell'edificio principale, la pavimentazione di cotto e le pareti di muratura risultano particolarmente ammalorate a causa del ristagno di acque meteoriche;
- le tegole di laterizio che ricoprono lo sporto di copertura in corrispondenza della sala pranzo e del terrazzo, risultano in gran parte "scoppiate" (a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici) e vanno sostituite;
- gli intonaci esterni dell'edificio principale, in prossimità della zona terrazzo, risultano particolarmente ammalorati, in parte ricoperti di muffa e in parte con esfoliazione dell'intonaco;
- i manufatti di servizio (deposito attrezzi e legnaia), poiché presentano un avanzato grado di vetustà e deterioramento, vanno assoggettati ad un intervento di ristrutturazione profonda (demolizione e ricostruzione) che preveda, tra le altre cose, lo smaltimento delle lastre di cemento-amianto attualmente presenti in copertura.

In via generale, fatte salve le problematiche sopra evidenziate, le verifiche condotte durante i sopralluoghi conducono alle seguenti conclusioni:

- non sono state rilevate lesioni significative che possano far sorgere dubbi circa l'idoneità statica delle opere;
- non sono presenti cavillature e/o setole che possano palesare lavorazioni edili di finitura non eseguite a regola d'arte;

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Piano Regolatore Generale (adottato con Decreto del Commissario ad acta prot. 2578 del 19 luglio 2005, approvato con Decreto del Commissario ad acta n. 03 del 5 dicembre 2006 e modificato in seguito al parere della Giunta Provinciale di Pesaro e Urbino del 13 aprile 2007) del Comune di Maiolo, il compendio immobiliare di interesse ricade in:

- Zona urbanistica B5.

Corrisponde alle zone prevalentemente insediate nelle quali sono ammesse destinazioni residenziali di tipo turistico non permanenti, in relazione allo stato insediativo preesistente alla data di adozione del P.R.G., attuato sulla base della zonizzazione del Piano di Fabbricazione previgente.

La zona urbanistica B5 è costituita da lotti edificati o ineditati interclusi in aree già urbanizzate, per i quali il P.R.G. ammette il completamento dell'edificazione ai fini residenziali non permanenti.

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano terra	Sup. reale lorda	92,65	1,00	92,65
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	63,08	1,00	63,08
Terrazzo piano primo	Sup. reale lorda	19,71	0,25	4,93
Deposito attrezzi di pertinenza	Sup. reale lorda	9,61	0,20	1,92
Legnaia di pertinenza	Sup. reale lorda	3,62	0,20	0,72
	Sup. reale lorda	188,67		163,30

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* struttura in elevazione a pareti di muratura portante di laterizio; condizioni: discrete.
- *Solai:* tipologia: in latero-cemento; condizioni: discrete.
- *Copertura* tipologia in legno (travi di legno lamellare e perlinato di completamento); condizioni: discrete.
- *Scala interna* tipologia in latero-cemento, rivestita con liste di legno; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Pavimenti interni (piano terra):* piastrelle di cotto nei vani principali, piastrelle di ceramica nei vani di servizio; condizioni: sufficienti.
- *Pavimenti interni (piano primo):* legno (parquet) nei vani principali dell'appartamento, piastrelle di ceramica nei vani di servizio; condizioni: sufficienti.
- *Pavimenti esterni (piano primo):* piastrelle di cotto nel terrazzo; condizioni: insufficienti.
- *Pareti interne (abitazione):* di muratura portante in laterizio (a due teste) e tramezzi in laterizio (bossole); condizioni: discrete.
- *Infissi interni (porte):* porte interne a battente, in legno tamburato (alcune, nella zona giorno, con inserti di vetro); condizioni: discrete.
- *Infissi esterni (porte e finestre):* portone di ingresso di legno non blindato; condizioni: sufficienti. Infissi di legno, con doppio vetro e interposta camera d'aria; condizioni: sufficienti.
- *Sistema oscurante delle finestre:* persiane di legno; condizioni: sufficienti.
- *Ascensore:* non presente.
- *Termocappotto:* non presente.

Impianti:

- *Gas:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia. Non è presente il gas di rete, l'alimentazione della caldaia avviene mediante gas gpl stoccato nella cisterna interrata, ubicata nella corte esclusiva di pertinenza.
- *Elettrico:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia (fornitura di rete pubblica).
- *Idrico:* tipologia: autonomo, con condutture sottotraccia (fornitura di rete pubblica).

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Termico:*

tipologia: autonomo, con ventilconvettori (fan coil a piano terra) e termosifoni di alluminio (piano primo). È presente e funzionante una stufa a legna ubicata nel soggiorno.

- *Caldia:*

ubicata nell'antibagno; condizioni: insufficienti.

- *Sistema fognario:*

lo smaltimento delle acque nere avviene per dispersione; condizioni: insufficienti (l'impianto di allontanamento delle acque nere non è attualmente funzionante). Tuttavia, sul retro dei manufatti di servizio, è presente la predisposizione per l'allaccio alla fognatura pubblica.

Specifiche:

- *Marciapiedi esterni:*

piastrelle di cotto; condizioni: sufficienti.

- *Rampa carrabile:*

piastrelle di porfido (opus incertum); condizioni: sufficienti.

Accessori:

Il compendio immobiliare è completato dai diritti sulla corte esclusiva; è stata approfondita la ricerca catastale, mediante specifico accesso agli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Rimini e presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro e Urbino, che ha permesso di verificare che gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati (Foglio 16 Particella 492), mentre la corte esclusiva è censita al catasto terreni (Foglio 16 Particella 492) quale ente urbano di superficie complessiva pari a 1034 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

- A. studio della documentazione tecnica, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- B. formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq. commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq.).

Questo tipo di procedimento si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

La perizia di stima è stata redatta in riferimento agli European Valuation Standards EVS 2025 (in aggiornamento agli EVS 2020), detti anche "The Blue Book", redatti da TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations).

Tali standard costituiscono uno strumento indicato dalla BCE (Banca Centrale Europea), condiviso a livello internazionale, attraverso il quale sono definite le linee guida per la valutazione del rischio connesso agli immobili in mano alle banche come garanzie sui prestiti.

Secondo gli EVS il valore di mercato è così definito: *l'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore*

disponibili, in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per la formulazione della stima dei beni è stata esaminata, oltre alle pubblicazioni specializzate, la seguente documentazione:

- planimetrie catastali degli immobili;
- identificazione degli immobili sotto il profilo catastale (estremi catastali e successive denunce di variazione e adeguamenti ecc.);
- strumentazione urbanistica relativa agli immobili e normative di riferimento;
- titoli edilizi inerenti agli immobili;
- pubblicazioni specialistiche inerenti al mercato immobiliare, sul territorio locale, di immobili aventi caratteristiche simili;
- documentazione fotografica.

Parimenti sono stati esaminati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, sono stati eseguiti sopralluoghi cognitivi finalizzati a verificare la consistenza, lo stato di conservazione, la conformità edilizia e catastale.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparables) il cui prezzo può essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà legate alla stagnazione del mercato immobiliare (caratterizzato da una profonda crisi) che ha ridotto notevolmente il volume delle compravendite.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto (in qualità di fonti dirette) delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona), sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato locale.

In particolare, dalle indagini del mercato immobiliare è emerso che la tipologia dell'immobile oggetto di stima ha una limitata commerciabilità dovuta al perdurare della crisi del settore edile; va, tuttavia, sottolineato che la zona in cui si trova l'edificio (colline della Valmarecchia, a ridosso del centro abitato di Maiolo) denota una certa appetibilità.

Sulla base delle informazioni assunte, per immobili a destinazione residenziale (abitazioni e relativi annessi) con caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima (in sufficienti condizioni manutentive) si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 800 a 1.150 €/mq., con punte possibili di 1.750 €/mq. nelle situazioni di particolare pregio.

In particolare, per l'immobile ad uso residenziale (Lotto 1) di che trattasi ubicato non lontano dal centro abitato di Maiolo, tenendo conto dell'epoca di edificazione e di un livello sufficiente delle finiture, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerata la necessità di dover effettuare opere di ripristino e dover assoggettare l'edificio ad una sanatoria edilizia, si può portare l'intervallo del prezzo unitario medio da 800 a 1.050 €/mq. **(valore medio 925 €/mq.).**

In tale valutazione è stato tenuto conto del valore rappresentato dalla corte esclusiva di pertinenza, il cui agio conferisce al Lotto un valore aggiunto: pertanto, il valore della corte è stato considerato come incremento nella valutazione unitaria sopra riportata e non in termini di consistenza specifica.

Per quel che riguarda il manufatto di servizio (deposito attrezzi e legnaia) insistente sul terreno di pertinenza, occorre considerare alcuni aspetti che conducono ad un valore unitario nullo; lo stato di vetustà, le spese di smaltimento dei pannelli di cemento-amianto (di cui è costituita la copertura) e la necessità di portare a

compimento la pratica di Condono Edilizio, fanno sì che le spese da sostenere (per riportare il manufatto alla legittimità edilizia e in normali condizioni di utilizzo) superino ampiamente il suo valore di compravendita: per tale motivo, per il manufatto di servizio è stato considerato un **valore unitario medio pari a 0 €/mq.**

I valori unitari, determinati tramite stima per via sintetica, vengono confermati sia dalle fonti indirette, sia dalle indicazioni suggerite dalle fonti dirette; per cui si ritiene che essi possano rappresentare i corretti valori unitari per determinare il valore degli immobili oggetto di stima.

Il computo della consistenza della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superficie (quote comprensive dei muri esterni), come dedotte dall'ultimo titolo edilizio significativo, nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superficie che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superficie delle pertinenze, si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

Attraverso una stima sintetica con il metodo della normalizzazione dei prezzi, si è giunti ad individuare, per l'immobile (Lotto 1) a destinazione residenziale, un **valore di mercato unitario pari a 925 €/mq.**

La commerciabilità dell'immobile, oltre che dal perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, è **limitata dalle seguenti condizioni peculiari:**

- **le principali dotazioni relative alle urbanizzazioni secondarie risultano distanti e il loro raggiungimento non è agevole;**
- **il compendio immobiliare è raggiungibile attraverso una strada scomoda (caratterizzata dal susseguirsi di curve e da notevole pendenza), che può diventare difficilmente praticabile nei mesi invernali;**
- **occorre provvedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile mediante la realizzazione di opere di ripristino (rimozione del portico e del manufatto eretto a fianco dell'abitazione, rifacimento di porzioni di muratura portante all'interno dell'abitazione) e la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria, per una spesa complessiva ipotizzata pari a circa € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00), oltre oneri di Legge, comprensivi delle spese tecniche;**
- **il fabbricato principale necessita di opere di manutenzione ordinaria non procrastinabili al fine di conservare il costruito in normali condizioni igienico-sanitarie;**
- **il manufatto di servizio (deposito attrezzi e legnaia) necessita della definizione del Condono Edilizio, di consistenti opere di ripristino e dello smaltimento delle lastre di cemento-amianto in copertura.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Maiolo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Maiolo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione economica

A. Compendio immobiliare di terreni e soprastante edificio residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione piano terra	92,65	€ 925,00	85.701,25 €
Abitazione piano primo	63,08	€ 925,00	58.349,00 €
Terrazzo piano primo	4,93	€ 925,00	4.560,25 €
Deposito attrezzi di pertinenza	1,92	€ 0,00	0,00 €
Legnaia di pertinenza	0,72	€ 0,00	0,00 €
	160,66		
	(+ 2,64 manufatti di servizio)	€ 925,00	148.610,50 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Compendio	160,66		
A	immobiliare ad uso residenziale	(+ 2,64 manufatti di servizio)	€ 148.610,50	€ 148.610,50
	Sommano			€ 148.610,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per vendita coattiva, per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€ 14.861,05

- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e relative spese tecniche presunte, nonché suscettibili di variazione, delle quali si è tenuto conto in riduzione del valore unitario (si rimanda al § 4.3.1 e § 8.1):

//

- Spese di regolarizzazione e aggiornamento catastale (si rimanda al § 4.3.2):

//

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (si rimanda al § 4.2.4):

//

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 133.749,45

- Valore della quota di diritto (piena proprietà in ragione di 1/1) del compendio immobiliare, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 133.749,45



ELENCO ALLEGATI

Allegato A - Documentazione catastale - Titoli di provenienza.

Allegato B - Rilievo fotografico.

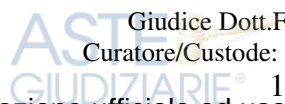
Allegato C - Accertamenti ipotecari.

Allegato D - Documentazione edilizia.

Allegato E - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle

Entrate - Strumentazione urbanistica.

Allegato F - Attestato di prestazione energetica.



Giudice Dott. Filippo Meneghello
Curatore/Custode: Avv. Matteo Franchini

16/16