
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

*** omissis ***

contro

*** omissis ***

ASTE
GIUDIZIARIE® N. Gen. Rep. 00113/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice **DOTT. FILIPPO MENEGHELLO**
Custode Giudiziario **AVV. SIMONE TORNANI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. LUCIA MARCONE

Iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini al N. 1054

iscritta all'Albo dei CTU presso il Tribunale Ordinario di Rimini al n. 246

C.F. MRCLCU69H69A488Y P.Iva 04066870405

con studio in Santarcangelo di Romagna (RN) via Arpino n° 1381

telefono: 0541/658386

cellulare: 3474535801

e-mail: lucia.marcone@alice.it

pec: lucia.marcone@geopec.it



PRECISAZIONE

Nel pignoramento sono stati indicati i seguenti beni siti nel Comune di Maiolo: Foglio 14, Particella 849 Subalterni n. 1, 2, 3. È da considerarsi parte del pignoramento anche il lotto di pertinenza dei suddetti subalterni: Subalterno n. 4 (corte comune), ed anche un'altra corte comune: identificata catastalmente al Foglio n. 14, Particella n. 425 (corte comune all'attuale particella n. 849 Subalterno n. 4) che anch'essa non compare nel pignoramento; sono state indicate nell'iscrizione di ipoteca volontaria a concessione del mutuo fondiario del 18/01/2008 Reg. Gen. n. 453, Reg. Part. n. 64, nella sezione D - ulteriori informazioni.

Beni in Maiolo (RN)
Località Ca' Mazzocco n° 204
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso residenziale in pessime condizioni (ex fabbricato rurale che negli anni ha perso i requisiti di ruralità così come dichiarato dal tecnico comunale del Comune di Maiolo), in regime patrimoniale di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto e attualmente i due esecutati risultano uno in stato libero, l'altro (francese) coniugato in Svizzera. L'immobile si sviluppa su tre piani (piano terra, primo piano e piano seminterrato/interrato) con ampia corte pertinenziale comune, sita nel Comune di Maiolo (RN) Località Ca' Mazzocco n. 204.

L'unità immobiliare ha una sagoma in pianta rettangolare, copertura a falde inclinate, sul cui lato sinistro guardando il fabbricato dal fronte insiste un manufatto in aderenza (parte del Subalterno n. 2) che in altezza raggiunge il piano seminterrato/interrato del fabbricato (Subalterno n. 1).

La corte pertinenziale comune di 980 m² complessivi non è recintata ed i confini non sono materializzati.

All'unità immobiliare si accede attraverso una modesta loggia al piano terra, il cui portone d'ingresso è adiacente ad un forno; appena si varca la porta troviamo un piccolo disimpegno che conduce a due vani uno posto a destra e l'altro a sinistra dell'ingresso; in quest'ultimo vano è presente un piccolo ripostiglio ricavato dal sottoscala. Frontalmente all'ingresso si trova una scala frontale che conduce al piano superiore. Al primo piano sono collocate due stanze anch'esse una sul lato destro e una sul lato sinistro del piccolo pianerottolo d'arrivo del vano scala; nella stanza di sinistra è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza del vano scala sottostante. Il piano seminterrato/interrato è raggiungibile percorrendo la corte pertinenziale comune ed è collocato sul retro del fabbricato. È composto da un portico adibito a ricovero attrezzi, in parte tamponato in muratura e la restante parte chiusa con degli infissi in metallo. Da questo si raggiungono due cantine tra loro adiacenti. Sul fianco sinistro del fabbricato in corrispondenza del forno, nel piano seminterrato è presente un porcile di piccole dimensioni.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **m² 192,58** (di cui m² 85,57 al piano seminterrato/interrato, m² 53,12 al piano terra e m² 53,89 al piano primo), la loggia sviluppa una superficie lorda di **m² 6,67**, il porcile sviluppa una superficie lorda di **m² 6,76**.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **Foglio 14, Particella 849, Subalterno 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale m² 125 totale, rendita € 133,25, intestato *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà e *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Coerenza: Foglio n. 14 Particella n. 849, Subalterno n. 2, particelle n. 425, 847, salvo altri.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 2 fabbricati ad uso autorimessa collocati entrambi al piano terra. Il primo fabbricato è in aderenza all'immobile destinato ad uso abitativo (Subalterno n. 1) e in parte è risultato non legittimato in quanto non sono stati reperiti i titoli autorizzativi e tale porzione non verrà quantificata e valutata in quanto sarà da

Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



demolire, manufatto che si presenta in pessime condizioni. Il secondo fabbricato è collocato in aderenza ad altro manufatto ad uso magazzino (Subalterno n. 3). Entrambe i fabbricati hanno una sagoma regolare di forma rettangolare con copertura a falde inclinate ed insistono su un'ampia corte pertinenziale comune di 980 m² complessivi, la quale non è recintata ed i confini non sono materializzati.

L'autorimessa in aderenza al fabbricato residenziale ha una superficie lorda di **m² 14,76** oltre **m² 11,80** da demolire per quanto detto sopra; vi si accede mediante la corte comune mentre l'altra autorimessa, accessi

bile sempre dalla corte comune, ha una superficie lorda di **m² 23,17**.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **Foglio 14, Particella 849, Subalterno 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza m² 40, superficie catastale totale m² 50, rendita € 55,78, intestato *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà e *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Coerenze: Foglio n. 14 Particella n. 849, Subalterno n. 1, 3, particelle n. 425, 847, salvo altri.

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso magazzino collocato al piano terra e seminterrato, in aderenza ad altro fabbricato (parte del Subalterno n. 2). Il magazzino ha una sagoma regolare di forma rettangolare ed insiste su un'ampia corte pertinenziale comune di 980 m² complessivi, non recintata con confini non materializzati.

Al magazzino che ha una superficie complessiva lorda di **m² 85,19** (di cui m² 28,26 accessibili esclusivamente dal piano seminterrato) vi si accede mediante la corte comune.

Bene identificato al catasto fabbricati: al **Foglio 14, Particella 849, Subalterno 3**, categoria C/2, classe U, consistenza m² 62, superficie catastale totale m² 83, rendita € 86,45, intestato *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà e *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Coerenze: Foglio n. 14 Particella n. 849, Subalterno n. 2, particelle n. 425, 847, salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

Allegato n. 4: Rilievo dello stato di fatto

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 del C.P.C. è risultata completa e idonea; è stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie, estratto di mappa (in data 26/02/2026) e visure ipotecarie (in data 27/3/2026 e 29/03/2026). **Allegato n. 3**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Lo stato civile dei debitori risulta come segue: *** omissis *** coniugato (matrimonio contratto *** omissis *** senza nessuna annotazione, la *** omissis *** stato civile libero, in base al certificato anagrafico di stato civile rilasciato dall'ultimo Comune di residenza italiano degli esecutati: Comune *** omissis *** rilasciato in data 03/03/2026. **Allegato n. 5**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, agricola.
Servizi della zona: scarsamente servita.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini e Pesaro/Urbino non sono stati reperiti contratti d'affitto. In fase di sopralluogo all'interno delle proprietà oggetto di esecuzione sono stati rinvenuti dei beni mobili (principalmente attrezzature agricole) di proprietà del vicino confinante.

Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



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 spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Pesaro in data 18/01/2008, Reg. Gen. n. 453, Reg. Part. n. 64 a favore di *** omissis *** contro il *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà (in regime patrimoniale di comunione dei beni al momento della iscrizione), la *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà (in regime patrimoniale di comunione dei beni al momento dell'iscrizione), a firma del Notaio *** omissis *** in data 10/01/2008 Rep. 12424/6433.

importo ipoteca: €336.000,00

importo capitale: €168.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di *** omissis *** contro i *** omissis *** e *** omissis *** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno a firma dell'UNEP del Tribunale di Rimini in data 26/09/2025 Rep. 3849, trascritto a Rimini in data 21/10/2025 Reg. Gen. n. 6570, Reg. Part. n. 4816.

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 €729,00, di cui €329,00 per diritti e imposte e €400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 336.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 729,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 27/03/2026 e 29/03/2026

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: conformi** gli immobili (A e C). Parte del fabbricato B, quello in aderenza al fabbricato ad uso abitativo presenta un ampliamento non autorizzato con una superficie lorda di m² 11,80 che andrà demolito in quanto risulta in difformità all'unico titolo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maiolo; manufatto realizzato in modo precario facilmente da demolire la cui copertura è stata realizzata con lastra ondulina in eternit. Il fabbricato A è stato realizzato prima del 1942, gli altri due B e C successivamente. La documentazione reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Maiolo è stata messa a confronto con lo stato di fatto rilevato. Data l'età dei fabbricati e il cattivo stato di conservazione, alcune misure rilevate, in particolare le altezze, non risultano corrispondenti a quanto riportato sull'elaborato planimetrico reperito presso l'ufficio tecnico di Maiolo (la tipologia dei solai in legno, con travi di diverse sezioni unitamente alla

Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



pavimentazione sconnessa, non permettono di prendere una misura univoca), come anche la misura del fianco destro del fabbricato ad uso abitativo che invece di m. 5,00 risulta di m. 5,40; molto probabilmente è stato rappresentato erroneamente lo spessore della muratura perimetrale esterna, in quanto la misura interna, al netto della muratura perimetrale è simile; inoltre sono presenti altre difformità rientranti nelle tolleranze in base a quanto previsto nella L.R. 23/2004 art. 19 bis.

Si veda elaborato grafico dello stato di fatto rilevato. (**Allegato n. 4**)

Le unità immobiliari non posseggono Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. **Conformità catastale: conformi** in quanto tutti gli immobili oggetto di esecuzione corrispondono allo stato di fatto rilevato (**A, B, C**).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Il *** omissis *** è proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà (in regime patrimoniale di comunione dei beni al momento dell'acquisto dei beni), la *** omissis *** è proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà (in regime patrimoniale di comunione dei beni al momento dell'acquisto dei beni) in forza dell'atto di compravendita del Notaio *** omissis *** in data 10/01/2008 Rep. n. 12423/6432, trascritto a Urbino in data 18/01/2008 con Reg. Gen. n. 452, Reg. Part. n. 251. I *** omissis *** hanno acquistato la proprietà dal *** omissis ***.

6.2 Precedenti proprietari:

Precedentemente l'intera proprietà è pervenuta al *** omissis ***

- Con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito *** omissis *** , Notaio in Pesaro, del 30/05/2007 rep.11672/5866, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino il 29/06/2007 al n. 2840 di formalità; favore: *** omissis *** per i diritti di 16/36 di piena proprietà; contro: *** omissis *** per i diritti di 1/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 1/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Urbino il 21/03/2007 al n. 78/442, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino il 27/05/2008 al n. 2087 di formalità; favore: *** omissis *** per i diritti di 1/36 di piena proprietà; contro: *** omissis *** , deceduto il 26/09/2006 per i diritti di 1/36 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Urbino il 22/01/2007 al n. 49/440, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino il 28/09/2007 al n. 4365 di formalità; favore: *** omissis *** e *** omissis *** per i diritti di 1/36 ciascuno di piena proprietà; contro: *** omissis *** , deceduto il 17/02/2006, per i diritti di 2/36 di piena proprietà.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Urbino il 24/04/2006 al n. 45/428, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino il 05/06/2008 al n. 2290 di formalità; favore: *** omissis *** per i diritti di 1/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 1/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà.

Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà, *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà; contro: *** omissis *** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. *** omissis *** , Notaio in Pesaro, del 10/01/2008 rep.12423/6432, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino il 18/01/2008 al n. 250 di formalità; favore: *** omissis *** per i diritti di 2/36 di piena proprietà bene personale; contro: *** omissis *** , deceduto il 08/06/2005 per i diritti di 2/36 di piena proprietà.

- Antecedentemente il ventennio le proprietà oggetto di esecuzione erano pervenute ai Sig.ri *** omissis *** e *** omissis *** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà con atto notarile pubblico di compravendita rogito del Notaio Dott. *** omissis *** in Novafeltria il 22/01/1971, trascritto a Urbino il 06/02/1971 al Reg. Part. n. 386.

- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. *** omissis *** in Novafeltria in data 10/12/1992 Rep. n. 40347, trascritto a Urbino il 08/01/1993, Reg. Part. n. 74 Il Sig. *** omissis *** compra dal Sig. *** omissis *** la particella n. 423 che attualmente è stata soppressa e fusa con l'attuale particella n. 849.

Titolo di provenienza (Allegato n. 5)

7. PRATICHE EDILIZIE:

È stato reperito il seguente titolo edilizio:

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 84/86 del 26/02/2015

Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione dell'immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso residenziale in pessime condizioni (ex fabbricato rurale che negli anni ha perso i requisiti di ruralità così come dichiarato dal tecnico comunale del Comune di Maiolo), in regime patrimoniale di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto, attualmente i due esecutati risultano uno in stato libero, l'altro (francese) coniugato in Svizzera. L'immobile si sviluppa su tre piani (piano terra, primo piano e piano seminterrato/interrato) con ampia corte pertinenziale comune, sita nel Comune di Maiolo (RN) Località Ca' Mazzocco n. 204.

L'unità immobiliare ha una sagoma in pianta rettangolare, copertura a falde inclinate, sul cui lato sinistro guardando il fabbricato dal fronte insiste un manufatto in aderenza (parte del Subalterno n. 2) che in altezza raggiunge il piano seminterrato/interrato del fabbricato (Subalterno n. 1).

La corte pertinenziale comune di 980 m² complessivi non è recintata ed i confini non sono materializzati.

All'unità immobiliare si accede attraverso una modesta loggia al piano terra, il cui portone d'ingresso è adiacente ad un forno; appena si varca la porta troviamo un piccolo disimpegno che conduce a due vani uno posto a destra e l'altro a sinistra dell'ingresso; in quest'ultimo vano è presente un piccolo ripostiglio ricavato dal sottoscala. Frontalmente all'ingresso si trova una scala frontale che conduce al piano superiore. Al primo piano sono collocate due stanze anch'esse una sul lato destro e una sul lato sinistro del piccolo pianerottolo d'arrivo del vano scala; nella stanza di sinistra è stato ricavato un piccolo ripostiglio in corrispondenza del vano scala sottostante. Il piano seminterrato/interrato è raggiungibile percorrendo la corte pertinenziale comune ed è collocato sul retro del fabbricato. È composto da un portico adibito a ricovero attrezzi, in parte tamponato in muratura e la restante parte chiusa con degli infissi in metallo. Da questo si raggiungono due cantine tra loro adiacenti. Sul fianco sinistro del fabbricato in corrispondenza del forno, nel piano seminterrato è presente un porcile di piccole dimensioni.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **m² 192,58** (di cui m² 85,57 al piano seminterrato/interrato, m² 53,12 al piano terra e m² 53,89 al piano primo), la loggia sviluppa una superficie lorda di **m² 6,67**, il porcile sviluppa una superficie lorda di **m² 6,76**, il forno sviluppa una superficie lorda di **m² 6,76**.

Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

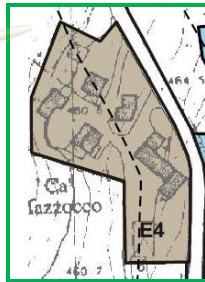
Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONI

Attestazione di Prestazione Energetica:

Edificio privo di impianti; l'Attestazione di Prestazione Energetica non è obbligatoria.

Destinazione urbanistica:



E4 ZONA URBANISTICA E4 - nuclei rurali - zona residenziale

Piano Regolatore Generale, adottato con Decreto del Commissario ad acta prot. n. 2578 del 19/07/2005

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	107,01	1,00	107,01
cantina/ricovero attrezzi	Sup. reale lorda	85,57	0,50	42,79
loggia	Sup. reale lorda	6,67	0,30	2,00
forno	Sup. reale lorda	6,76	0,30	2,03
porcile	Sup. reale lorda	6,76	0,30	2,03
corte part. n. 849, 425	Sup. reale lorda	912,00+68	0,01	9,80
TOTALE	Sup. reale lorda	1.192,77		165,66

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: pietra
Solai: legno e laterizio
Copertura: falde inclinate, legno e laterizio
Scala laterizio

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: assente
Infissi esterni legno, metallo
Infissi interni legno, metallo
Pareti esterne pietra
Pavimenti esterni assente
Pavimenti interni laterizio
rivestimento assente

Impianti:

Aria condizionata assente
Antifurto assente
Ascensore assente
Termico assente
Elettrico assente
Idrico assente

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile

Piano seminterrato/terra/primo	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
--------------------------------	-------------------------------	------------	-------------	------------

Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

loggia	6,51	2,85/2,45	Est	pessime
forno	3,23	2,85/2,45	Est	pessime
ingresso	0,88	2,70	Est	pessime
camera 1	14,75	2,70	Sud	pessime
rip. 1	1,53	var.	Sud	pessime
cucina	15,12	2,70	Nord	pessime
scala	2,38	var.	Est	pessime
dis.	0,87	2,50	Ovest	pessime
camera 2	15,48	2,50/3,20	Sud	pessime
rip. 2	1,20	var.	Est	pessime
camera 3	15,70	2,40/2,55	Nord	pessime
ricovero attrezzi	31,03	2,20/3,15	Ovest	pessime
cantina 1	19,32	2,65	Sud	pessime
cantina 2	15,12	2,65	Nord	pessime
porcile	3,23	1,50	Sud	pessime
TOTALE	146,35			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Descrizione dell'immobile di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 2 fabbricati ad uso autorimessa collocati entrambi al piano terra. Il primo fabbricato è in aderenza all'immobile destinato ad uso abitativo (Subalterno n. 1) e in parte è risultato non legittimato in quanto non sono stati reperiti i titoli autorizzativi e tale porzione non verrà quantificata e valutata in quanto sarà da demolire, manufatto che si presenta in pessime condizioni. Il secondo fabbricato è collocato in aderenza ad altro manufatto ad uso magazzino (Subalterno n. 3). Entrambe i fabbricati hanno una sagoma regolare di forma rettangolare con copertura a falde inclinate ed insistono su un'ampia corte pertinenziale comune di 980 m² complessivi, la quale non è recintata ed i confini non sono materializzati.

L'autorimessa in aderenza al fabbricato residenziale ha una superficie lorda di **m² 14,76** oltre **m² 11,80** da demolire per quanto detto sopra; vi si accede mediante la corte comune mentre l'altra autorimessa, accessibile sempre dalla corte comune, ha una superficie lorda di **m² 23,17**.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale, adottato con Decreto del Commissario ad acta prot. n. 2578 del 19/07/2005

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa 1	Sup. reale lorda	14,76	0,70	10,33
autorimessa 2	Sup. reale lorda	23,17	1,00	23,17
TOTALE	Sup. reale lorda	37,93		33,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: pietra, muratura
Solai: assenti
Copertura: legno, laterizio
Scala assente

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: assente
Infissi esterni metallo
Infissi interni assenti
Pareti esterne laterizio, pietra
Pavimenti esterni assenti
Pavimenti interni assenti

Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE



<i>rivestimento</i>	assente
Impianti:	
<i>Aria condizionata</i>	assente
<i>Antifurto</i>	assente
<i>Ascensore</i>	assente
<i>Termico</i>	assente
<i>Elettrico</i>	assente
<i>Idrico</i>	assente

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile

Piano Terra	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
autorimessa 1	10,88	2,40/3,15	Sud	pesime
autorimessa 2	17,21	3,45/4,00	Est	buone
TOTALE	28,09			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Descrizione dell'immobile di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso magazzino collocato al piano terra e seminterrato, in aderenza ad altro fabbricato (parte del Subalterno n. 2). Il magazzino ha una sagoma regolare di forma rettangolare ed insiste su un'ampia corte pertinenziale comune di 980 m² complessivi, non recintata con confini non materializzati.

Al magazzino che ha una superficie complessiva lorda di **m² 85,19** (di cui m² 28,26 accessibili esclusivamente dal piano seminterrato) vi si accede mediante la corte comune.

Destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale, adottato con Decreto del Commissario ad acta prot. n. 2578 del 19/07/2005

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
magazzino 1	Sup. reale lorda	29,15	1,00	29,15
magazzino 2	Sup. reale lorda	27,78	1,00	27,78
magazzino 3	Sup. reale lorda	28,26	0,50	14,13
TOTALE	Sup. reale lorda	85,19		71,06

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Struttura verticale:</i>	tipologia: pietra/laterizio
<i>Solai:</i>	laterocemento
<i>Copertura:</i>	inclinata, legno, laterocemento
<i>Scala</i>	/

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale:</i>	assente
<i>Infissi esterni</i>	metallo dove presenti
<i>Infissi interni</i>	assenti
<i>Pareti esterne</i>	muratura, pietra
<i>Pavimenti esterni</i>	assenti
<i>Pavimenti interni</i>	assenti
<i>rivestimento</i>	assenti
Impianti:	
<i>Aria condizionata</i>	assente
<i>Antifurto</i>	assente

Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONI

Ascensore	assente
Termico	assente
Elettrico	assente
Idrico	assente

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile

Piano Terra	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
magazzino 1	25,76	5,20/6,45	Sud-Ovest	mediocri
magazzino 2	20,59	4,50/3,25	Nord-Ovest	mediocri
magazzino 3	19,03	2,25	Nord	pesime
TOTALE	65,38			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare per l'immobile **A** un valore a m² di €400,00, per il fabbricato **B** e **C** un valore a m² di €250,00. La valutazione globale tiene in considerazione le spese di demolizione del manufatto abusivo.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Appartamento	165,66	400,00	€66.264,00
- Valore corpo:			
- Valore accessori:			
- Valore complessivo intero:			€66.264,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€66.264,00

B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Autorimessa	33,50	250,00	€8.375,00
- Valore corpo:			
- Valore accessori:			
- Valore complessivo intero:			€8.375,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€8.375,00

C. Magazzino



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Magazzino	71,06	250,00	€17.765,00
- Valore corpo:			
- Valore accessori:			
- Valore complessivo intero:			€17.765,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€17.765,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento	165,66	€ 66.264,00	€66.264,00
B	Autorimessa	33,50	€ 8.375,00	€ 8.375,00
C	Magazzino	71,06	€ 17.765,00	€17.765,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO

€92.404,00

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti:

€- 9.240,40

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€83.163,60

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione edilizia - rilievo dello stato di fatto
- 5) Estratto di nascita e stato civile – titoli di provenienza

Santarcangelo di Romagna 04/04/2026

Il Perito
Geom. Lucia Marcone



Giudice DOTT. FILIPPO MENEGHELLO

Custode: AVV. SIMONE TORNANI

Perito: Geom. LUCIA MARCONE

