

Esecuzione Forzata N. 127/2024
MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.

contro
****OMISSIS****

TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.

contro

******OMISSIS******

N. Gen. Rep. N. 127/2024

Giudice Dr.ssa **Maria Carla CORVETTA**

Custode Giudiziario **Avv.to Gianluca LAGANELLA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Arch. Carlotti Renzi Filippo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al N. 1163/A
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini al N. 1131/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*

C.F. CRLFPP76D20H294I - P.Iva 03849260405

con studio in Rimini (RN) via Retta n. 6.

telefono: 0541-772466

cellulare: 3356398428

email: carlotti.filippo@gmail.com

pec: filippo.carlottirenze@ingpec.eu

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Gianluca Laganella

Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi

pagina 1 di 14

Beni in Misano Adriatico (RN) Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 22
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione. Porzione cielo terra di testa in più ampia schiera. Appartamento ubicato in comune di Misano Adriatico (RN), località Scacciano, via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 22-22A.

Unità immobiliare distribuita su più livelli ai piani terra, primo e sottotetto. Abitazione composta da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, ripostiglio sottoscale oltre a balcone a livello sul retro. Attraverso scala interna del tipo in linea strutturale si sale al piano superiore in cui sono ubicati ulteriore soggiorno con attacchi predisposti per angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, due camere oltre a balconi su fronte e retro dell'appartamento. Attraverso botola con scala retrattile si accede al sottotetto composto da unico vano open space destinato a ripostiglio. L'abitazione è accessibile in forma autonoma indipendente attraverso la propria corte pertinenziale esclusiva. Dispone di ulteriore corte sul retro di uso comune ad altra u.i. in proprietà (magazzino) e pertanto di fatto anch'essa esclusiva.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale complessiva di mq. 166 circa** (corte computata in questa consistenza).

Identificato in catasto:

- fabbricati: unità immobiliare intestata a ****OMISSIS**** Proprietà 1/1. Foglio n° 5, mappale n° 363, subalterno n° 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9,0 piano T-1-2, sup. cat. mq. 157, rendita €. 650,74. Coerenze generali: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, part. 364 e 362, salvo altri.
- terreni: foglio n° 5, mappale n° 363, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 197.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino (cantinato). Porzione al piano seminterrato di più ampia schiera bifamiliare. Unità ubicata in comune di Misano Adriatico (RN), località Scacciano, via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 22.

Unità composta da unico ampio ambiente con accesso esterno carrabile direttamente collegato alla pubblica via attraverso la corte comune all'abitazione ma di fatto esclusiva del lotto immobiliare. Sviluppa una **superficie commerciale complessiva di mq. 71,50 circa**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: unità immobiliare intestata a ****OMISSIS**** Proprietà 1/1. Foglio n° 5, mappale n° 363, subalterno n° 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 61 mq., superficie catastale 72 mq., rendita €. 252,03. Coerenze generali: Via Carlo Alberto Dalla Chiesa, part. 364 e 362, salvo altri.

Nota: Le due unità immobiliari sopra descritte hanno diritto alle corti comuni distinte al foglio n° 5, mappale n° 463 con i subalterni n° 4 e 5.

In realtà il sub. 5 è attualmente occupato dalla strada pubblica.

Allegato n° 1: Documentazione fotografica

Allegato n° 2: Documentazione catastale

Quanto al quesito n° 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea. E' stata comunque integrata con aggiornamento (alle date del 08/07/2025 e del 01/08/2025) di visure catastali, mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, aggiornamento (alla data del 31/07/2025) di visure ipocatastali e planimetria dello stato di fatto.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

La debitrice risulta nubile.

Allegato n. 4: documentazione anagrafica (estratto per riassunto dell'atto di nascita).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Località collinare, trattasi di frazione periferica immediatamente alle spalle del Comune di Riccione. L'immobile è posto nell'ambito del perimetro urbano. Il sito presenta nell'immediato intorno del bene di cui si tratta destinazione residenziale. E' contraddistinto da traffico locale.

Servizi della zona:

Nelle immediate adiacenze sono presenti tutti i necessari servizi primari, sia pubblici che privati, nonché tutte le urbanizzazioni sia primarie che secondarie. Tuttavia per una gamma più ampia e completa di servizi occorre fare riferimento al territorio urbanizzato di Riccione che dista meno di 2 km. Il centro della frazione dista circa 400 metri.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone prettamente residenziali in direzione del centro della frazione, aree a verde agricolo nella direzione opposta.

Collegamenti pubblici (km): S.P. 91 (0,15) S.S. Adriatica (2,5), Autostrada A/14 (3,0), bus di linea (0,2).

3. STATO DI POSSESSO:

Alle date dei sopralluoghi (14 e 25 luglio 2025) risulta occupato dal debitore senza titolo e dal fratello convivente.

La particella 363 sub. 5, attualmente censita come Bene Comune Non Censibile, risulta di fatto configurata come sede stradale asfaltata, dotata di pubblica illuminazione e liberamente utilizzata dai residenti dell'isolato per il transito veicolare. Tale bene, in applicazione della normativa vigente (art. 31, comma 21, della legge n. 448/1998), dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune, quale opera di urbanizzazione primaria destinata ad uso pubblico. Si segnala inoltre che è in corso di perfezionamento un progetto di riordino del demanio stradale comunale, che interesserà anche la particella in oggetto, finalizzato a definire e regolarizzare l'assetto stradale della zona. Pertanto, allo stato attuale, non risultano formalizzati atti di cessione o servitù specifiche, ma l'area deve intendersi a tutti gli effetti destinata alla funzione pubblica sopra descritta e sarà trasferita al patrimonio comunale nell'ambito delle procedure in corso.

Allegato n. 5: altra documentazione (attestazione dell'Agenzia delle Entrate).

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: **Non rilevate.***

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non rilevate.***

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non riscontrato***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **non riscontrate***

4.1.5.

Servitù: La particella 363 sub. 5, attualmente censita come Bene Comune Non Censibile, risulta di fatto configurata come sede stradale asfaltata, dotata di pubblica illuminazione e liberamente utilizzata dai residenti dell'isolato per il transito veicolare. Tale bene, in applicazione della normativa vigente (art. 31, comma 21, della legge n. 448/1998), dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune, quale opera di urbanizzazione primaria destinata ad uso pubblico. Si segnala inoltre che è in corso di perfezionamento un progetto di riordino del demanio stradale comunale, che interesserà anche la particella in oggetto, finalizzato a definire e regolarizzare l'assetto stradale della zona. Pertanto, allo stato attuale, non risultano formalizzati atti di cessione o servitù specifiche, ma l'area deve intendersi a tutti gli effetti destinata alla funzione pubblica sopra descritta e sarà trasferita al patrimonio comunale nell'ambito delle procedure in corso.

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 derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario, durata 25 anni, a favore di **CHEBANCA! S.P.A.**, c.f.: 10359360152, con domicilio ipotecario eletto in MILANO - Via Luigi BODIO n. 37, **per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, a firma del Notaio BUGLIONE Valentina in data 22/03/2018 rep. n. 4094/3072 iscritta a Rimini in data 29/03/2018 ai nn. R.G. 3962 R.P. 674.
importo ipoteca: €. 150.000,00.
importo capitale: €. 100.000,00.
(gravante su fg. 5, part. 363, sub 1 da cui derivano i sub. 2, 3, 4, 5)

4.2.2.

Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.** con sede a MILANO (MI) c.f. 10359360152, **per il diritto di proprietà quota 1/1, contro ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/10/2024 al n. 4003 trascritto a Rimini in data 12/11/2024 ai nn. gen. 16397 part. 11843.
(gravante su fg. 5, part. 363, sub 1 da cui derivano i sub. 2, 3, 4, 5)

4.2.3.

Altre trascrizioni: Nessuna

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv.to Gianluca Laganella
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi
pagina 5 di 14

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate, è prevedibile un costo di € 388,00 per diritti ed imposte (oltre IVA e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€. 150.000,00		€. 94,00	€ 94,00
pignoramento			€ 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 388,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. **La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.**

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 31/07/2025.

Allegato n. 3: aggiornamento formalità.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **CONFORME**

I locali sono sostanzialmente conformi agli elaborati dell'ultima pratica edilizia presentata.

Lievi difformità eventualmente riscontrabili sono valutate ininfluenti e ricadenti nelle normali tolleranze.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2. *Conformità catastale: **CONFORME***

Le planimetrie catastali delle unità risultano conformi allo stato di fatto rilevato per i locali di cui si tratta.

Lievi difformità eventualmente riscontrabili sono valutate ininfluenti ai fini della determinazione della consistenza e conseguentemente di classamento e rendita delle unità immobiliari. Si ritiene pertanto di poter derogare dalla presentazione di denuncia di variazione (rif.to Circolare n° 2/2010 del 9 luglio 2010 capo 3 lett. e dell'Agenzia del Territorio).

La particella 363 sub. 5, attualmente censita come Bene Comune Non Censibile, risulta di fatto configurata come sede stradale asfaltata, dotata di pubblica illuminazione e liberamente utilizzata dai residenti dell'isolato per il transito veicolare. Tale bene, in applicazione della normativa vigente (art. 31, comma 21, della legge n. 448/1998), dovrà essere oggetto di cessione gratuita al Comune, quale opera di urbanizzazione primaria destinata ad uso pubblico. Si segnala inoltre che è in corso di perfezionamento un progetto di riordino del demanio stradale comunale, che interesserà anche la particella in oggetto, finalizzato a definire e regolarizzare l'assetto stradale della zona. Pertanto, allo stato attuale, non risultano formalizzati atti di cessione o servitù specifiche, ma l'area deve intendersi a tutti gli effetti destinata alla funzione pubblica sopra descritta e sarà trasferita al patrimonio comunale nell'ambito delle procedure in corso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nulla da segnalare eccezion fatta per quanto già evidenziato al precedente punto 4.3.2.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

dal 06/07/2017 al 31/07/2025 (data di aggiornamento delle formalità)
****OMISSIS**** piena proprietaria per la quota 1/1 per ricongiungimento di usufrutto in morte di ****OMISSIS**** in data 06/07/2017 (titolo originario - di atto di donazione del Notaio Enrico Franciosi rep. n. 153.407/22.410 del 24/01/2013, trascritto a Rimini in data 01/02/2013 all'art. 1058)

Allegato n. 5: altra documentazione (titolo di provenienza).

6.2 Precedenti proprietari

dal 20/06/2014 al 06/07/2017 ****OMISSIS**** nuda proprietaria per la quota 1/1, ****OMISSIS**** usufruttuaria generale per ricongiungimento di usufrutto in morte di ****OMISSIS**** in data 20/06/2014.

dal 24/01/2013 al 20/06/2014 ****OMISSIS**** nuda proprietaria per la quota 1/1, ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** usufruttuari generali con diritto di accrescimento in forza di atto di donazione a firma del Notaio Enrico Franciosi rep. n. 153.407/22.410 del 24/01/2013, trascritto a Rimini in data 01/02/2013 all'art. 1058.

da epoca antecedente il ventennio (19/12/1988) al 24/01/2013 ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** coniugi in comunione legale proprietari in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a firma del Notaio Barbara Ciacchi rep. n. 32.088/1.010 del 19/12/1988, trascritto a Rimini in data 16/01/1989 all'art. 388.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia prot. n°5376 rilasciata il 13.06.1981

Concessione Edilizia n° 7/85 prot. n°14524 rilasciata il 15.01.1985

Concessione Edilizia n° 48/86 prot. n°13543 rilasciata il 15.11.1988

Concondono Edilizio 2676 conc.n°275 rilasciato il 09.03.1988

Agibilità prot. 21883 rilasciata il 09.08.1988

Permesso di Costruire n°23/13 prot. 4785/2013

Var. al PdC con SCIA n°81/2014 prot. 5326

SCIA n°116/2018 prot. 12660 del 24.05.2018

SCEA n°4183 rilasciata per silenzio-assenso

Allegato n° 5: altra documentazione (documentazione urbanistica ed edilizia).

Descrizione **appartamento** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione. Porzione cielo terra di testa in più ampia schiera. Appartamento ubicato in comune di Misano Adriatico (RN), località Scacciano, via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 22-22A.

Unità immobiliare distribuita su più livelli ai piani terra, primo e sottotetto. Abitazione composta da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, ripostiglio sottoscale oltre a balcone a livello sul retro. Attraverso scala interna del tipo in linea strutturale si sale al piano superiore in cui sono ubicati ulteriore soggiorno con attacchi predisposti per angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, due camere oltre a balconi su fronte e retro dell'appartamento. Attraverso botola con scala retrattile si accede al sottotetto composto da unico vano open space destinato a ripostiglio. L'abitazione è accessibile in forma autonoma indipendente attraverso la propria corte pertinenziale esclusiva. Dispone di ulteriore corte sul retro di uso comune ad altra u.i. in proprietà (magazzino) e pertanto di fatto anch'essa esclusiva.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie netta calpestabile di mq. 111,50 circa per i vani abitabili cui si aggiungono mq. 61 circa calpestabili di locale sottotetto. I balconi ai piani terra e primo sommano mq. 15,50 circa calpestabili. La superficie complessiva delle corti sui fronti opposti misura mq. 80 circa.

Il pianterreno ed il piano primo hanno un'altezza costante entrambi di ml. 2,70. Il locale sottotetto presenta altezza limitata variabile in funzione dell'andamento delle falde di copertura da un minimo di ml. 0,15 ad un massimo di ml. 1,93.

L'abitazione, oggetto di recenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Destinazione urbanistica:

Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Misano Adriatico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 14/12/2023

P.U.G.: R.1 - Tessuti urbani misti a densità media o bassa ART. 4.4



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv.to Gianluca Laganella
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi
pagina 9 di 14

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione p. T.-1	Sup. reale lorda	143,00	1,00	143,00
Sottotetto p. 2	Sup. reale lorda	71,50	0,20	14,30
Balconi	Sup. reale lorda	15,50	0,30	4,65
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	80,00	0,05	4,00
	Sup. commerciale		arr.	166,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continue, materiale: c.a., condizioni: sufficienti, non si notano dissesti apparenti.

Strutture verticali:

materiale: c.a. gettato in opera, condizioni: discrete, non si notano dissesti apparenti.

Travi:

materiale: c.a. gettato in opera, condizioni: discrete, non si notano dissesti apparenti.

Solai:

tipologia: laterocemento, condizioni: discrete, non si notano dissesti apparenti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: laterocemento con manto in cotto, condizioni: discrete, non si notano dissesti apparenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale:

assente

Cancello carrabile:

assente

Infissi esterni:

Tipologia: a battente, materiale legno con vetrocamera e persiana esterna a stecca aperta in alluminio; condizioni: buone.

Infissi interni:

Tipologia: a battente, materiale legno tamburato, condizioni: buone.

Portone

tipologia: anta a battente, materiale acciaio di tipo blindato, condizioni: buone.

Manto di copertura:

materiale: cotto, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: laterizio con intonaco rivestite con cappotto termico esterno, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: parte in mattonelle di granigello, parte in gress antigelivo da esterno; Condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Rivestimenti:

ubicazione: cucina e bagni, materiale: ceramica coordinata con le pavimentazioni, condizioni: buone.

Scala interna:

tipologia: strutturale in linea, materiale: laterocemento con pavimentazione in marmo: buone.

Impianti:

Citofonico:

Presente, condizioni: funzionante.

Gas:

tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante. conformità: non verificata.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, condizioni: funzionante. conformità: non verificata.

Fognatura:

tipologia: non verificata, recapito: non verificato, conformità: non verificata.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: funzionante, conformità: non verificata.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv.to Gianluca Laganella
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi
pagina 10 di 14

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, corpi radianti: radiatori tradizionali in acciaio, condizioni: funzionante e buone, conformità: non verificata.

Aria condizionata:

assente. È presente solo la predisposizione.

Impianto di allarme::

Presente, condizioni: funzionante.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'unità immobiliare.

Stante la presenza ingombrante di materiali e arredi la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

I totali lordi sono arrotondati al mq.

Destinazioni	Sup. netta	Sup. lorda				altezza	espos.	condizioni
		abitazione	area esterna	balconi	sottotetto			
Piano interrato								
Piano Terra								
Soggiorno-cucina	20,32					2,70	E	Buone
Disimpegno	1,95						INT.	Buone
Camera	9,86					2,70	O	Buone
Camera	14,34					2,70	O	Buone
Ripostiglio	2,20						N	Buone
Ingresso-scale	3,85						E	Buone
Piano Primo								
Soggiorno	21,89					2,70	E	Buone
Camera	14,41						O	Buone
Cameretta	9,63					2,70	O	Buone
Bagno	7,46						E	Buone
Disimpegno	1,74						int.	Buone
Vano scale	3,90						int.	Buone
Totale	111,55	143,00						
Sottotetto	61,17				71,50	1,93-0,15	N	Buone
Balcone fronte p.1	4,29						E	Buone
Balcone retro p.t.	4,94						O	Buone
Balcone retro p.1	6,30						O	Buone
Totale	15,53			15,50				
Area Esterna	80,00		80,00					
Totali generali arr.ti		143,00	80,00	15,50	71,50			

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv.to Gianluca Laganella
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi
pagina 11 di 14

Classe energetica dell'unità: "Classe energetica E" con un consumo di 180,30 Kwh/mq./anno. Ci si riporta all'attestazione di certificazione energetica n° 06124-729764-2025 rilasciata in data 26/08/2025 a firma del sottoscritto. Il certificato ha validità decennale.

Allegato n° 5: altra documentazione (elaborato dello stato di fatto, APE).

Descrizione **magazzino** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino (cantinato). Porzione al piano seminterrato di più ampia schiera bifamiliare. Unità ubicata in comune di Misano Adriatico (RN), località Scacciano, via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 22.

Unità composta da unico ampio ambiente con accesso esterno carrabile direttamente collegato alla pubblica via attraverso la corte comune all'abitazione ma di fatto esclusiva del lotto immobiliare. Sviluppa una superficie calpestabile complessiva di mq. 66,32 circa con un'altezza di ml. 2,05.

L'unità che è rimasta esclusa dal recente intervento di ristrutturazione e riqualificazione, si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

Destinazione urbanistica: ci si riporta al capitolo precedente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino p. S1	Sup. reale lorda	71,50	1,00	71,50
	Sup. commerciale			71,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: continue, materiale: c.a., condizioni: sufficienti, non si notano dissesti apparenti.

Strutture verticali:

materiale: c.a. gettato in opera, condizioni: discrete, non si notano dissesti apparenti.

Travi:

materiale: c.a. gettato in opera, condizioni: discrete, non si notano dissesti apparenti.

Solai:

tipologia: laterocemento, condizioni: discrete, non si notano dissesti apparenti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: laterocemento con manto in cotto, condizioni: discrete, non si notano dissesti apparenti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: porta ante in legno massello condizioni: scadenti.

Infissi interni:

Assenti.

Pareti esterne:

materiale: c.a. con finitura interna ad intonaco al civile liscio tinteggiato, condizioni: scadenti. Si rilevano tracce di infiltrazioni e ammaloramento degli intonaci

Pavim. Esterna:

materiale: Gres antigelivo da esterno Condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv.to Gianluca Laganella
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi
pagina 12 di 14

Impianti:
Elettrico:

tipologia: in parte sottotraccia ed in parte esterno, condizioni:
funzionante. conformità: non verificata.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
condizioni: funzionante, conformità: non verificata.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'unità immobiliare.

Magazzino	sup netta	sup lorda	altezza	espos.	condizioni
Magazzino	66,32	71,50	2,05	O	mediocri

Classe energetica dell'unità: non prevista per la destinazione di cui si tratta

Allegato n° 5: altra documentazione (elaborato dello stato di fatto).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, qualità e caratteristiche opere di finitura, dotazione impianti, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine l'andamento del mercato immobiliare con livello di domanda e offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Si ritiene, in base a quanto accertato ed alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione di attribuire, per conversione ed adeguamento dei risultati al formato che si sta usando, un valore unitario pari ad €. 2.100,00/mq. per l'abitazione ed €. 600,00/mq. per il magazzino da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Misano A., ufficio tecnico di Misano A., Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Misano A e zone limitrofe.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv.to Gianluca Laganella
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi
pagina 13 di 14

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 commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	166,00	€. 2.100,00	€. 348.600,00

- Valore corpo: €. 348.600,00

- Valore complessivo diritto e quota: €. 348.600,00

B. magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	71,50	€. 600,00	€. 22.500,00

- Valore corpo: €. 42.900,00

- Valore complessivo diritto e quota: €. 42.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	166	€. 2.100,00	€. 348.600,00
B	Magazzino	71,5	€. 600,00	€. 42.900,00
totale				€. 391.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 39.150,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€. 352.350,00

La presente relazione si compone di pagine 14 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. altra documentazione.

Rimini, 29 Agosto 2025

il perito
Ing. Arch. Filippo Carlotti Renzi

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv.to Gianluca Laganella
Perito: Ing. Filippo Carlotti Renzi
pagina 14 di 14