

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RIVIERA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E
GRADARA S.C.**

contro

...OMISSISS...

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **47/2025**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa GIORGIA BERTOZZI BONETTI
Custode Giudiziario Avv. VACCARINI ROMINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geometra Alberto Vandelli
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati
della provincia di Rimini al N. 921
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 462
C.F. VNDLRT66S09F257Y - P.Iva 02050300405

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con studio in Rimini Via Lince n. 32
telefono e fax: 0541-775934
email : albertovandelli@inwind.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA:



La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 23/09/2025.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Mondaino in Località Rio Salso (civico 71, 105, 113, Snc) sul limite del confine regionale con la regione Marche. La strada prospiciente il compendio immobiliare è identificata come Strada Statale 744 Fogliense, non presente nello stradario del comune di Mondaino, detta strada viene anche identificata come Strada Provinciale Feltresca (SP3).

Il compendio immobiliare viene stimato come unico lotto così composto:

- Immobile "A" – Autosalone - Località Rio Salso n.105
- Immobile "B" – n.2 Appartamenti – Località Rio Salso n.113
- Immobile "C" – Officina – Località Rio Salso snc
- Immobile "D" – Terreno – Località Rio Salso snc
- Immobile "E" – Ripostiglio – Località Rio Salso n.71

Si precisa in particolare quanto segue:

1. In sede di sopralluogo sulla corte comune (identificata al subalterno 23) sono stati rilevati manufatti abusivi, a servizio dell'attività esistente, che dovranno essere oggetto di demolizione a cura e spese dell'aggiudicatario.
2. Nel compendio immobiliare è stata rilevata la presenza di manufatti in cemento amianto, in particolare è evidente la presenza sulla copertura del fabbricato identificato con la lettera "C".
3. Si evidenzia che il Pignoramento trascritto a Rimini in data 08/01/2026 ai nn. Rp.74 -Rg.94 non contempla l'unità immobiliare identificata con il subalterno 17, detta unità è di fatto porzione dell'effettiva unità immobiliare che deriverà a seguito della pratica di aggiornamento catastale nella quale verranno fusi, in un'unica unità i subalterni 15-17-20 come meglio specificato nell'elaborato peritale (coerentemente allo stato di fatto e al titolo edilizio).

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

2/39

Beni in Mondaino – Località Rio Salso
Lotto Unico

Immobile “A”
Autosalone - Località Rio Salso n.105



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **Autosalone** posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.105.
L'unità immobiliare è così composta:
Autosalone, antibagno e bagno, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 157 mq.
L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Ditta intestata:

- **...omississ...** nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. , proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.
- **...omississ...** nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2.

Immobili:

Autosalone Località Rio Salso n.131:

Foglio 14, mappale 150, subalterno 5, z.c. -, categoria C/1, classe 2, consistenza 142 mq, superficie catastale 152 mq, piano T, rendita: €. 1.804,09.
coerenze: corpo sub.19, corpo sub.21, corte comune sub.24, corte comune sub.23, salvo diversi.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

3/39

Identificato in catasto terreni

partita 1, foglio 14, mappale 150, qualità ente urbano, superficie 4165 mq.
coerenze: altro mappale, strada pubblica, particella n.333, particella 331,
particella 330, particella 285, salvo diversi.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetrie catastali, estratto di mappa catasto terreni,

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

- ...omississ... risulta coniugato con ...omississ... in data 1939/1969 a Macerata Feltria. Hanno adottato il regime della separazione dei beni con atto del Notaio Enrico Marchionni, in data 28/06/1986.

Il tutto meglio esplicitato nell'Estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Macerata Feltria in data 02/08/2025.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, a traffico locale e extraurbano

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola e produttiva

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta nelle disponibilità del sig. ...omississ..., quale proprietario nonché parte esecutata.

Allegato n. 5: Altra Documentazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 26/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- nessuna

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

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

4/39

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... e ...omississ..., in qualità di debitore non datore, a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 19/05/2015 al numero di repertorio n.12008, iscritto a Rimini in data 20/05/2015 ai nn. Rp.1059 Rg.5808

importo ipoteca: €. 600.000,00

importo capitale: €. 300.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Piazzale Garibaldi n.2, Pesaro

Si precisa che sono state depositate le seguenti annotazioni:

- Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni, a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 1639/2018 al numero di repertorio n. 14032/11322, iscritto a Rimini in data 2339/2018 ai nn. Rp. 2342 Rg. 13652.
 - Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni, a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... a firma del Notaio Licini Cesare Mario in data 24/04/2019 al numero di repertorio n. 47952/21875, iscritto a Rimini in data 07/05/2019 ai nn. Rp. 1302 Rg. 6649.
- Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c., contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Pesaro in data 07/02/2022 al n. 89, iscritto a Rimini in data 14/12/2022 ai nn. Rp.3295 Rg.19415
importo ipoteca: €. 90.000,00
importo capitale: €. 85.878,15
Domicilio ipotecario eletto: non riportato nella nota

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Riviera banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c. contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 27/03/2025 al n.1215, trascritto a Rimini in data 17/04/2025 ai nn. Rp.4142 - Rg.5865.
- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Organa spv s.r.l. contro ...omississ..., a firma di UNEP Tribunale di Rimini in data 10/12/2025 al n.5271, trascritto a Rimini in data 08/01/2026 ai nn. Rp.74 -Rg.94.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di 1.108,00 euro, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

5/39

| FORMALITA' | IMPORTO | 0,50% | DIRITTO FISSO | COSTO TOTALE |
|--------------------|---------------|-----------|---------------|-------------------|
| Ipoteca giudiziale | €. 90.000,00 | €. 450,00 | € 35,00 | € 485,00 |
| Ipoteca volontaria | €. 600.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 1.108,00 |

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecaria

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Autosalone (sub.5) non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo in quanto è stato oggetto delle seguenti modifiche:

- Costruzione di antibagno e bagno;
- Demolizione e costruzione di pareti divisorie interne.

Per la regolarizzazione di tali opere è prevedibile una spesa per onorari e sanzioni complessive in euro 3.500,00 oltre oneri fiscali.

Al momento del sopralluogo sono state rilevate anche discrepanze riconducibili a tolleranze costruttive di cui all'Art.19bis della L.R.23/2004 così come modificato e integrato dall'art.18 comma 1 della Legge Regionale n.5 del 25/07/2025, nonché alle disposizioni in materia di tolleranze di cui all'art.34-bis del D.P.R. 380/01 modificato dal Decreto Legge n.69 del 29/05/2024, convertito in legge in data 24/07/2024.

Si precisa che gli importi sopra riportati sono indicativi, la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

- **Autosalone (sub.5) non** risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, per l'eventuale regolarizzazione occorre presentare pratica DOCFA, di aggiornamento catastale, per un costo di euro 400,00 quali onorari e euro 70,00 per diritti catastali, oltre a oneri fiscali. Si precisa che il numero civico in visura risulta 131 anziché 105.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

6/39

contro
...OMISSISS...

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/1, in forza all'atto di permuta a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 26/01/2015 al Repertorio n.11868, trascritta a Rimini il 06/02/2015 Rp. 878 Rg.1343.

6.2 Proprietari precedenti:

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/2 e ...omississ... nato a Tavullia il 17/03/1937 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/2 in forza all'atto di donazione a firma di Notaio Marchionni Enrico in data 12/06/1997, repertorio 390993, trascritto a Rimini in data 26/06/1997 all'art.4521.

Allegato n. 3: Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967, in particolare alcune parti del medesimo risultano già edificate in epoca prebellica come attestante dalla planimetria catastale d'impianto del 30/01/1940

- **Concessione Edilizia n.5**, protocollo n. 1889 del 12/06/1979, in ditta ...omississ... e ...omississ....
- **Abitabilità n.2000** rilasciata in data 07/07/1980, in ditta ...omississ... e ...omississ....
- **Sanatoria di opere abusive Registro n.120** del 03/08/1992, in ditta ...omississ....
- **S.C.I.A. n.448/2015** in ditta ...omississ... e ...omississ....

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia

| Descrizione | Autosalone di cui al punto A |
|-------------|-------------------------------------|
|-------------|-------------------------------------|

Proprietà per la quota di 1/1 di **Autosalone** posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.105.

L'unità immobiliare è così composta:

Autosalone, antibagno e bagno, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 157 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale approvato con del.g.p. n.278 del 05/11/2002, l'immobile è identificato nella zona B.1. "Sottozone urbane sature" – Art.12 N.T.A.

zone territoriali omogenee "B" edificate e prevalente destinazione residenziale.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

7/39

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

La superficie lorda è calcolata secondo i criteri per la valutazione patrimoniale di cui alla Norma UNI 10750:2005.

| PART. 150, SUB.5 | Destinazione | Sup. Netta | H | P. | Condizioni | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Commerciale |
|------------------|---------------|---------------|----------|----|------------|------------------|--------|------------------------|
| | Autosalone | 138,92 | H. 3,32m | T | mediocre | 156,98 | 1,00 | 156,98 |
| | Antibagno 1 | 1,81 | H. 3,32m | T | mediocre | | | |
| | W.C. 1 | 1,88 | H. 3,32m | T | mediocre | | | |
| | TOTALE | 142,61 | | | | 156,98 | | 156,98 |

Allegato n. 5: Elaborato grafico in scala 1:100 (stato di fatto)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura in muratura portante.

Pareti perimetrali in muratura piena.

Rivestimento esterno delle facciate in parte intonacate e tinteggiate, in parte vetrate.

Copertura a due falde inclinate con struttura in legno, manto in copertura in tegole tipo marsigliese privo di impermeabilizzazione e struttura sotto tegola, si segnala che sono presenti fenomeni di infiltrazioni dalla copertura.

Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare:

Autosalone:

Infissi esterni in alluminio con vetro semplice (non rispondente alla normativa vigente).

Infissi interni in legno tamburato ad anta battente.

Portone d'ingresso in alluminio e vetro.

Pareti interne in cartongesso, intonacate al civile e tinteggiate a tempera.

Pavimentazione in ceramica 30x30

Bagno 1: Sanitari in ceramica bianca con scarico a terra.

Impianti:

Fabbricato dotato di impianto di fognatura a dispersione (non è presente la fognatura pubblica).

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico

Impianto idrico del tipo sottotraccia, si precisa che il fabbricato non è servito dall'acquedotto comunale, pertanto approvvigionamento avviene con pozzo di cui non si è reperita l'autorizzazione.

Non è presente impianto di riscaldamento

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

8/39

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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, impiantistica, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Da verifiche effettuate il prezzo medio di mercato di immobili simili si attesta in 525,00 €/mq, tenuto conto delle criticità dell'immobile oggetto di valutazione, stato di conservazione e manutenzione, dimensioni del complesso residenziale, impiantistica comune, ecc. viene assunto per la stima un valore unitario di 525,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Borsini immobiliari, valori dichiarati in atti di compravendita, informazioni assunte sul posto, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

Autosalone

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Autosalone | 156,98 | €/mq. 525,00 | €. 82.414,50 |
| - Valore corpo: | | | €. 82.414,50 |
| - Valore complessivo intero: | | | €. 82.414,50 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | €. 82.414,50 |

Riepilogo:

| Immobilabile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Autosalone | 156,98 | €/mq. 525,00 | €. 82.414,50 |

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

9/39



€. 82.414,50



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), 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 di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): si precisa che viene aumentata la percentuale di riduzione in ragione dell'incertezza inerente i costi di messa in pristino e/o regolarizzazione.

Costi presunti di regolarizzazione e/o conformazione

€.8.241,45

€.3.500,00

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

€.70.673,05



Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

10/39



Immobile "B"
n.2 Appartamenti – Località Rio Salso n.113**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Si precisa che il fabbricato residenziale identificato con la lettera "B" è composto da due unità immobiliari "catastali" di fatto prive di requisiti igienico sanitari necessari per l'utilizzo a cui sono destinate, inoltre di fatto non hanno una propria autonomia funzionale in ragione della conformazione e accessibilità dei locali su due livelli.

- A. Proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** posto al piano terra e primo e sottotetto, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.113.

L'unità immobiliare è così composta:

vano scala comune, cucina, n.2 ripostigli, al piano terra, n.2 camere al piano primo e ripostiglio al piano sottotetto, il tutto sviluppa una superficie calpestabile complessiva di circa 60 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati**Ditta intestata:**

- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.
- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2.

Immobili:

Appartamento Località Rio Salso n.113:

Foglio 14, mappale 150, subalterno 21, z.c. -, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 70mq piano T-1, rendita: €. 161,13.

coerenze: corpo sub.19, corpo sub.5, vano scala comune sub.9, corte comune sub.23, salvo diversi.

contro
...OMISSISS...

B Proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** posto al piano interrato, terra e primo, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.113.

L'unità immobiliare è così composta:

vano scala comune, cucina, ripostiglio al piano terra, n.2 camere al piano primo e cantina al piano interrato, il tutto sviluppa una superficie calpestabile complessiva di circa 68 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Ditta intestata:

- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.
- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2.

Immobili:

Appartamento Località Rio Salso n.113:

Foglio 14, mappale 150, subalterno 22, z.c. -, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 75 mq, escluse aree scoperte 75 piano S1- T-1, rendita: €. 181,28.

coerenze: corpo sub.17, corpo sub.19, vano scala comune sub.9, corte comune sub.23, salvo diversi.

Identificati in catasto terreni

partita 1, foglio 14, mappale 150, qualità ente urbano, superficie 4165 mq.

coerenze: altro mappale, strada pubblica, particella n.333, particella 331, particella 330, particella 285, salvo diversi.

Appartamenti A+ B sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa 162 mq.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetrie catastali, estratto di mappa catasto terreni.

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

- ...omississ... risulta coniugato con ...omississ... in data 19/10/1969 a Macerata Feltria. In data 28/06/1986 hanno adottato il regime della separazione dei beni con atto del Notaio Enrico Marchionni.

Il tutto meglio esplicitato nell'Estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Macerata Feltria in data 02/08/2025.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : periferica, a traffico locale e extraurbano

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola e produttiva

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta nelle disponibilità del sig. ...omississ..., quale proprietario nonché parte esecutata.

Allegato n. 5: Altra Documentazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 26/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... e ...omississ..., in qualità di debitore non datore, a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 19/05/2015 al numero di repertorio n.12008, iscritto a Rimini in data 20/05/2015 ai nn. Rp.1059 Rg.5808
importo ipoteca: €. 600.000,00
importo capitale: €. 300.000,00
Domicilio ipotecario eletto: Piazzale Garibaldi n.2, Pesaro
Si precisa che sono state depositate le seguenti annotazioni:
 - Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni, a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 16/10/2018 al numero di repertorio n. 14032/11322, iscritto a Rimini in data 23/10/2018 ai nn. Rp. 2342 Rg. 13652.
 - Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni, a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... a firma del Notaio Licini Cesare Mario in data 24/04/2019 al numero di repertorio n. 47952/21875, iscritto a Rimini in data 07/05/2019 ai nn. Rp. 1302 Rg. 6649.
- Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c., contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Pesaro in data 07/02/2022 al n. 89, iscritto a Rimini in data 14/12/2022 ai nn. Rp.3295 Rg.19415
importo ipoteca: €. 90.000,00
importo capitale: €. 85.878,15
Domicilio ipotecario eletto: non riportato nella nota

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Riviera banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c. contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 27/03/2025 al n.1215, trascritto a Rimini in data 17/04/2025 ai nn. Rp.4142 - Rg.5865.
- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Organa spv s.r.l. contro ...omississ..., a firma di UNEP Tribunale di Rimini in data 10/12/2025 al n.5271, trascritto a Rimini in data 08/01/2026 ai nn. Rp.74 -Rg.94.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di 1.108,00 euro, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

| FORMALITA' | IMPORTO | 0,50% | DIRITTO FISSO | COSTO TOTALE |
|--------------------|---------------|-----------|---------------|-------------------|
| Ipoteca giudiziale | €. 90.000,00 | €. 450,00 | € 35,00 | € 485,00 |
| Ipoteca volontaria | €. 600.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 1.108,00 |

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipocatastale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

- **Appartamento (sub.21)** non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo in quanto è stato realizzato un locale ripostiglio al piano terra e non è stata chiusa la porta di collegamento al bagno al piano primo come indicato nell'elaborato grafico depositato in comune.

Per la conformazione delle opere si prevede un costo approssimativo di euro 2.000,00

- **Appartamento (sub.22)** risulta corrispondente all'ultimo titolo abilitativo depositato presso il comune di Mondaino.

Al momento del sopralluogo sono state rilevate modifiche riconducibili a tolleranze costruttive di cui all'Art.19bis della L.R.23/2004 così come modificato e integrato dall'art.18 comma 1 della Legge Regionale n.5 del 25/07/2025, nonché alle disposizioni in materia di tolleranze di cui all'art.34-bis del D.P.R. 380/01 modificato dal Decreto Legge n.69 del 29/05/2024, convertito in legge in data 24/07/2024.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

- **Appartamento (sub.21)** non risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, per la regolarizzazione risulta necessario eseguire la pratica di aggiornamento catastale (ripostiglio al piano sottotetto) per la quale sono previsti così per euro 300,00 per onorari e 70,00 euro per i diritti catastali, oltre a oneri fiscali.
- **Appartamento (sub.22)** risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/1, in forza all'atto di permuta a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 26/01/2025 al Repertorio n.11868, trascritta a Rimini il 06/02/2015 Rp. 878 Rg.1343.

6.2 Proprietari precedenti:

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/2 e ...omississ... nato a Tavullia il 17/03/1937 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/2 in forza all'atto di donazione a firma di Notaio Marchionni Enrico in data 12/06/1997, repertorio 390993, trascritto a Rimini in data 26/06/1997 all'art.4521.

Allegato n. 3: Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967, in particolare alcune parti del medesimo risultano già edificate in epoca prebellica come attestante dalla planimetria catastale d'impianto del 30/01/1940

- **Concessione Edilizia n.5**, protocollo n. 1889 del 12/06/1979, in ditta ...omississ... e ...omississ....
- **Abitabilità n.2000** rilasciata in data 07/07/1980, in ditta ...omississ... e ...omississ....
- **Sanatoria di opere abusive Reg. n.120** del 03/08/1992, in ditta ...omississ....
- **S.C.I.A. n.448/2015** in ditta ...omississ... e ...omississ....
- **C.I.L.A. protocollo n. 1725 del 24/04/2019**

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia

contro
...OMISSISS...

Descrizione n.2 Appartamenti

Appartamento di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** posto al piano terra e primo e sottotetto, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.113.

L'unità immobiliare è così composta:

vano scala comune, cucina, n.2 ripostigli, al piano terra, n.2 camere al piano primo e ripostiglio al piano sottotetto, il tutto sviluppa una superficie calpestabile complessiva di circa 60 mq.

Appartamento di cui al punto B

Proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** posto al piano interrato, terra e primo, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.113.

L'unità immobiliare è così composta:

vano scala comune, cucina, ripostiglio al piano terra, n.2 camere al piano primo e cantina al piano interrato, il tutto sviluppa una superficie calpestabile complessiva di circa 68 mq.

Appartamenti A+ B sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa 162 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale approvato con del.g.p. n.278 del 05/11/2002, l'immobile è identificato nella zona B.1. "Sottozone urbane sature" – Art.12 N.T.A. zone territoriali omogenee "B" edificate e prevalente destinazione residenziale.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale

La superficie lorda è calcolata secondo i criteri per la valutazione patrimoniale di cui alla Norma UNI 10750:2005.

| | Destinazione | Sup. Net- ta | H | P. | Condizioni | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Commerciale |
|----------------------|---------------|-----------------|-------------|----|---------------|---------------------|--------|---------------------------|
| PART. 150, SUB.21 | Cucina 1 | 14,04 | H. 2,53m | T | scadente | 161,88 | 1,00 | 161,88 |
| | Ripostiglio 1 | 10,07 | H. 2,72m | T | scadente | | | |
| | Ripostiglio 2 | 2,05 | H. 2,72m | T | scadente | | | |
| | Camera 1 | 15,02 | H 2,64/2,95 | 1 | scadente | | | |
| | Camera 2 | 15,33 | H 2,64/2,95 | 1 | scadente | | | |
| | Ripostiglio 4 | 3,55 | H 0,25/2,02 | 2 | non rilevante | | | |
| PART. 150, SUB.22 | Cucina 2 | 14,04 | H. 2,55m | T | scadente | | | |
| | Ripostiglio 3 | 10,07 | H. 2,78m | T | scadente | | | |
| | Camera 3 | 15,02 | H 2,64/2,95 | 1 | scadente | | | |
| | Camera 4 | 15,33 | H 2,64/2,95 | 1 | scadente | | | |
| | Cantina | 13,86 | H 1,47/2,15 | S1 | non rilevante | | | |
| | TOTALE | 128,38 | | | | | | 161,88 |

Allegato n. 5: Elaborato grafico in scala 1:100 (stato di fatto)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura in muratura portante.

Pareti perimetrali in muratura piena.

Rivestimento esterno delle facciate in parte intonacate e tinteggiate, in parte mattoncini faccia a vista.

Copertura a due falde inclinate, manto di copertura in tegole marsigliesi.

Portone d'ingresso in legno.

Componenti edilizie costruttive delle unità immobiliari:

Appartamenti sub.21 e sub.22:

Infissi esterni in legno ad anta battente.

Infissi interni in legno tamburato ad anta battente.

Inferiate al piano terra e pannello in legno al piano primo.

Pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate a tempera.

Pavimentazione in ceramica 10x20 e 10x10 al piano terra, in ceramica 30x30 e 10x10 al piano primo.

Scala di accesso al piano primo in legno, al piano sottotetto in cemento allo stato grezzo.

Privo di servizi igienici.

Nel suo complesso l'immobile si trova in uno stato scadente di conservazione e di manutenzione, necessita di un intervento di risanamento totale.

Impianti:

Fabbricato dotato di impianto di fognatura a dispersione (non è presente la fognatura pubblica).

Impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Impianto idrico del tipo sottotraccia.

Pompa di calore con un'unità esterna e uno split interno.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.

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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, impiantistica, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Da verifiche effettuate il prezzo medio di mercato di immobili simili si attesta in 300,00 €/mq, tenuto conto delle criticità dell'immobile oggetto di valutazione, stato di conservazione e manutenzione, dimensioni del complesso residenziale, impiantistica comune, ecc. viene assunto per la stima un valore unitario di 300,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Borsini immobiliari, valori dichiarati in atti di compravendita, informazioni assunte sul posto, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

Appartamento sub.21 e sub.22

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento sub.21 + sub.22 | 161,88 | € 300,00 | €.48.564,00 |
| - Valore corpo: | | | €.48.564,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | €.48.564,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | €.48.564,00 |

Riepilogo:

| Immobilabile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Appartamento sub.21 + sub.22 | 161,88 | €. 300,00 | €.48.564,00 |
| | | | €.48.564,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), 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 di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): si precisa che viene aumentata la percentuale di riduzione in ragione dell'incertezza inerente i costi di messa in pristino e/o regolarizzazione.

€.4.856,40

Costi presunti di regolarizzazione e/o conformazione

€.2.000,00

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

€.41.707,60

Immobile "C"
Officina – Località Rio Salso snc**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Si precisa che l'immobile di seguito descritto è composto da n.3 unità immobiliari in quanto non è stato eseguito l'aggiornamento catastale a seguito dell'intervento edilizio del 2019, pertanto la destinazione finale dell'intera unità è da considerarsi officina meccanica (da titolo edilizio).

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **"parte" di Officina** (censita in catasto come unità autonoma con destinazione **negozio**) posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso snc.

L'unità immobiliare è così composta da un unico locale con uso ufficio, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 19 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati**Ditta intestata:**

- **...omississ...** nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.
- **...omississ...** nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2.

Immobili:

Negozio Via Pieggia n.131:

Foglio 14, mappale 150, subalterno 15, z.c. -, categoria C/1, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, piano T, rendita: €. 215,98.
coerenze: corpo sub.22, corpo sub.17, corte comune sub.23, salvo diversi.

B Proprietà per la quota di 1/1 di **"parte" di Officina** posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n. snc.

L'unità immobiliare è così composta:

n.2 locali ad uso officina, ufficio, deposito, antibagno, bagno e autoclave, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 379 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

contro
...OMISSISS...

Identificato in catasto fabbricati

Ditta intestata:

- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.
- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2.

Immobili:

Officina Località Rio Salso n.131:

Foglio 14, mappale 150, subalterno 17, z.c. -, categoria C/3, classe 2, consistenza 389 mq, superficie catastale 397 mq, piano T, rendita: €. 1.125,05.

coerenze: corpo sub.15, corpo sub.20, corpo sub.22, corpo sub. 19, corte comune sub.23, salvo diversi.

Proprietà per la quota di 1/1 di **“parte” di Officina** (censita in catasto come unità autonoma con destinazione **Deposito**) posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.131.

L'unità immobiliare è così composta:

deposito e ripostiglio, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 49 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati

Ditta intestata:

- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.
- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/2.

Immobili:

Officina Località Rio Salso n.131:

Foglio 14, mappale 150, subalterno 20, z.c. -, categoria C/2, classe 2, consistenza 48 mq, superficie catastale 53 mq, piano T, rendita: €. 126,43.

coerenze: corpo sub.8, corpo sub.17, corpo sub.19, corte comune sub.23, salvo diversi.

Identificati in catasto terreni

partita 1, foglio 14, mappale 150, qualità ente urbano, superficie 4165 mq.

coerenze: altro mappale, strada pubblica, particella n.333, particella 331, particella 330, particella 285, salvo diversi.

Officina meccanica A+ B+C sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 477 mq.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetrie catastali, estratto di mappa catasto terreni,

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

- ...omississ... risulta coniugato con ...omississ... in data 19/10/1969 a Macerata Feltria. In data 28/06/1986 hanno adottato il regime della separazione dei beni con atto del Notaio Enrico Marchionni.

Il tutto meglio esplicitato nell'Estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Macerata Feltria in data 02/08/2025.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : periferica, a traffico locale e extraurbano

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola e produttiva

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dalla società ...omississ... con sede in Mondaino (RN) Località Rio Salso n.71, p.iva ...omississ...in forza del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/01/2023 registrato presso l'ufficio di Pesaro (TQM) in data 03/05/2023 Serie 3T, n.1342 della durata di 6 anni con decorrenza 01/01/2023 e scadenza 31/12/2028 con rinnovo tacito di ulteriori 6 anni salvo disdetta entro 6 mesi dalla scadenza, per un importo annuo pari a 8.400,00 euro.

Allegato n. 5: Contratto di locazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 26/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... e ...omississ..., in qualità di debitore non datore, a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 19/05/2015 al numero di repertorio n.12008, iscritto a Rimini in data 20/05/2015 ai nn. Rp.1059 Rg.5808
importo ipoteca: €. 600.000,00
importo capitale: €. 300.000,00

contro
...OMISSISS...

Domicilio ipotecario eletto: Piazzale Garibaldi n.2, Pesaro
Si precisa che sono state depositate le seguenti annotazioni:

- Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni, a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 16/10/2018 al numero di repertorio n. 14032/11322, iscritto a Rimini in data 23/10/2018 ai nn. Rp. 2342 Rg. 13652.
- Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni, a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a., contro ...omississ... a firma del Notaio Licini Cesare Mario in data 24/04/2019 al numero di repertorio n. 47952/21875, iscritto a Rimini in data 07/05/2019 ai nn. Rp. 1302 Rg. 6649.

- Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c., contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Pesaro in data 07/02/2022 al n. 89, iscritto a Rimini in data 14/12/2022 ai nn. Rp.3295 Rg.19415
importo ipoteca: €. 90.000,00
importo capitale: €. 85.878,15
Domicilio ipotecario eletto: non riportato nella nota

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Riviera banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c. contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 27/03/2025 al n.1215, trascritto a Rimini in data 17/04/2025 ai nn. Rp.4142 - Rg.5865.
- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Organa spv s.r.l. contro ...omississ..., a firma di UNEP Tribunale di Rimini in data 10/12/2025 al n.5271, trascritto a Rimini in data 08/01/2026 ai nn. Rp.74 -Rg.94.

Si precisa che nel presente pignoramento non è compreso il subalterno 17 della particella 150.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di 1.108,00 euro, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

| FORMALITA' | IMPORTO | 0,50% | DIRITTO FISSO | COSTO TOTALE |
|--------------------|---------------|-----------|---------------|-------------------|
| Ipoteca giudiziale | €. 90.000,00 | €. 450,00 | € 35,00 | € 485,00 |
| Ipoteca volontaria | €. 600.000,00 | | € 35,00 | € 35,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 1.108,00 |

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecatale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

- L'**Officina** costituita dalle seguenti unità immobiliari: **Negozio (sub.15), Officina (sub.17), Deposito (sub.20)** non risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo in quanto sono state rilevate difformità distributive interne, errate indicazione e/o rappresentazione grafica di aperture interne ed esterne. Al momento del sopralluogo sono state rilevate modifiche riconducibili a tolleranze costruttive di cui all'Art.19bis della L.R.23/2004 così come modificato e integrato dall'art.18 comma 1 della Legge Regionale n.5 del 25/07/2025, nonché alle disposizioni in materia di tolleranze di cui all'art.34-bis del D.P.R. 380/01 modificato dal Decreto Legge n.69 del 29/05/2024, convertito in legge in data 24/07/2024.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di manufatti abusivi a servizio dell'Officina, insistenti sulla corte comune, tali opere non sono sanabili pertanto dovranno essere rimosse a cura e a spese dell'aggiudicatario.

Al fine di conformare lo stato dei luoghi procedendo con la demolizione dei manufatti abusivi, regolarizzazione e/o conformazione delle opere eseguite sull'unità immobiliare si stima un costo di circa €12.000,00, precisando che detto importo è indicativo.

4.3.2. Conformità catastale:

- L'**Officina** costituita dalle seguenti unità immobiliari: **Negozio (sub.15), Officina (sub.17), Deposito (sub.2)** non risulta conforme alle planimetrie catastali presenti all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio. **Per la regolarizzazione risulta necessario eseguire la pratica di aggiornamento catastale di fusione delle tre unità immobiliari per la quale sono previsti costi per euro 400,00 per onorari e 70,00 euro per i diritti catastali, oltre a oneri fiscali.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/1, in forza all'atto di permuta a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 26/01/2025 al Repertorio n.11868 , trascritta a Rimini il 06/02/2015 Rp. 878 Rg.1343.

6.2 Proprietari precedenti:

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/2 e ...omississ... nato a Tavullia il 17/03/1937 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/2 in forza all'atto di donazione a firma di Notaio Marchionni Enrico in data 12/06/1997, repertorio 390993, trascritto a Rimini in data 26/06/1997 all'art.4521.

Allegato n. 3: Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967, in particolare alcune parti del medesimo risultano già edificate in epoca prebellica come attestante dalla planimetria catastale d'impianto del 30/01/1940

- **Concessione Edilizia n.5**, protocollo n. 1889 del 12/06/1979, in ditta ...omississ... e ...omississ...
- **Abitabilità n.2000** rilasciata in data 07/07/1980, in ditta ...omississ... e ...omississ...
- **Sanatoria di opere abusive Registro n.120** del 03/08/1992, in ditta ...omississ....
- **S.C.I.A. n.448/2015** in ditta ...omississ... e ...omississ....

- **C.I.L.A. protocollo n. 1725 del 24/04/2019**

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia

Descrizione **Officina sub.15, 17, 20**

Negozi di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di **"parte" di Officina** (censita in catasto come unità autonoma con destinazione negozio) posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso snc.

L'unità immobiliare è così composta da un unico locale con uso ufficio, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 19 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Officina di cui al punto B

Proprietà per la quota di 1/1 di **"parte" di Officina** posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n. snc.

L'unità immobiliare è così composta:

n.2 locali ad uso officina, ufficio, deposito, antibagno, bagno e autoclave, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 379 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Deposito di cui al punto C

Proprietà per la quota di 1/1 di **“parte” di Officina** (censita in catasto come unità autonoma con destinazione **Deposito**) posto al piano terra, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.131.

L'unità immobiliare è così composta:

deposito e ripostiglio, il tutto sviluppa una superficie netta di circa 49 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Officina meccanica A+ B+C sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 477 mq.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale approvato con del.g.p. n.278 del 05/11/2002, l'immobile è identificato nella zona B.1. “Sottozone urbane saturate” – Art.12 N.T.A. zone territoriali omogenee “B” edificate e prevalente destinazione residenziale.

Le tabelle che seguono riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale. La superficie lorda è calcolata secondo i criteri per la valutazione patrimoniale di cui alla Norma UNI 10750:2005.

| PART. 150, SUB.15 | Destinazione | Sup. Netta | H | P. | Condizioni | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Commerciale |
|------------------------|---------------|---------------|-----------|----|---------------|---------------------|---------------|---------------------------|
| | Ufficio 1 | 19,37 | H. 3,89m | T | sufficiente | 22,45 | 1,00 | 22,45 |
| TOTALE | 19,37 | | | | 22,45 | | 22,45 | |
| PART. 150, SUB.17 | Destinazione | Sup. Netta | H | P. | Condizioni | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Commerciale |
| | Officina 1 | 24,14 | | T | sufficiente | 401,00 | 1,00 | 401,00 |
| | Officina 2 | 307,80 | Hm. 5,12m | T | sufficiente | | | |
| | Deposito 1 | 12,45 | H. 2,94m | T | sufficiente | | | |
| | Ufficio 2 | 16,16 | H. 2,94m | T | sufficiente | | | |
| | Antibagno 2 | 13,03 | | T | sufficiente | | | |
| | W.C. 2 | 4,12 | | T | sufficiente | | | |
| | Autoclave | 1,82 | | T | sufficiente | | | |
| TOTALE | 379,52 | | | | 401,00 | | | |
| PART. 150, SUB.20 | Destinazione | Sup. Netta | H | P. | Condizioni | Superficie Lorda | Coeff. | Superficie Commerciale |
| | Deposito 2 | 36,64 | 2,90 | T | sufficiente | 53,77 | 1,00 | 53,77 |
| | Ripostiglio 5 | 12,63 | 2,62 | T | sufficiente | | | |
| | TOTALE | 49,27 | | | | 53,77 | | 53,77 |
| TOTALE GENERALE | | | | | | | 477,22 | |

Allegato n. 5: Elaborato grafico in scala 1:100 (stato di fatto)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura in cemento armato.

Pareti perimetrali in muratura.

Rivestimento esterno delle facciate in parte intonacate e tinteggiate e in parte mattoncini faccia a vista.

Fabbricato principale con copertura a volta in latero cemento e manto in copertura con lastre in cemento amianto (eternit).

Fabbricato accessorio con copertura con lastre in lamiera gradata.

Componenti edilizie costruttive:

Infissi esterni in alluminio - ferro.

Infissi interni in legno tamburato ad anta battente.

Portone d'ingresso in alluminio e vetro.

Pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate a tempera.

Pavimentazione in ceramica 45x45 zona uffici

Pavimentazione in resina zona officina e deposito

Bagno: Sanitari in ceramica bianca con scarico a terra, areazione forzata, rivestimento in ceramica, Boiler elettrico per acqua calda.

Impianti:

Fabbricato dotato di impianto di fognatura a dispersione (non è presente la fognatura pubblica).

Impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Impianto idrico del tipo sottotraccia.

Pompa di calore con un'unità esterna e uno split interno.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.

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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, impiantistica, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Officina subalterni 15,17 e 20:

Da verifiche effettuate il prezzo medio di mercato di immobili simili si attesta in 320,00 €/mq, tenuto conto delle criticità dell'immobile oggetto di valutazione, stato di conservazione e manutenzione, dimensioni del complesso residenziale, impiantistica comune, ecc. viene assunto per la stima un valore unitario di 320,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Borsini immobiliari, valori dichiarati in atti di compravendita, informazioni assunte sul posto, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

Officina sub.15, sub.17 e sub.20

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Officina sub.15, sub.17 e sub.20 | 477,22 | €/mq. 320,00 | €. 152.710,40 |
| - Valore corpo: | | | €. 152.710,40 |
| - Valore complessivo intero: | | | €. 152.710,40 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | €. 152.710,40 |

Riepilogo:

| Immobilie | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Officina sub.15, sub.17 e sub.20 | 477,22 | €/mq. 320,00 | €. 152.710,40 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), 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 di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): si precisa che viene aumentata la percentuale di riduzione in ragione dell'incertezza inerente i costi di messa in pristino e/o regolarizzazione.

€. 15.271,04

Costi presunti di regolarizzazione e/o conformazione

€. 12.000,00

In ragione del vincolo determinato dal contratto di locazione, visto il termine di scadenza del contratto nonché il l'importo del canone di locazione, si ritiene opportuno non applicare la riduzione sul valore stimato.

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

€. 125.439,36



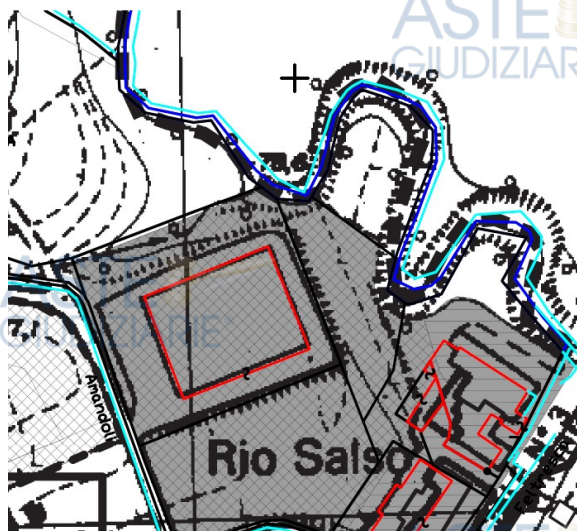
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A- Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno parte a destinazione agricola e parte a destinazione produttiva (vedi CDU allegato) sito in Mondaino in Località Rio Salso snc. Il terreno è posto in area collinare, di complessivi 3656 mq di superficie catastale confinante con fosso Rio Salso, con orografia irregolare, parte con lieve pendenza, al momento del sopralluogo parte del terreno risultava coltivato e parte incolto. Il terreno è privo di accesso dalla strada pubblica, attualmente si accede dalla corte identificata con il subalterno 23 della particella 150 e non vi è una servitù di passaggio costituita.

Ai fini della determinazione delle superfici inerenti alle due destinazioni si procede con un calcolo grafico (suscettibile di modifica) in quanto non esiste un dato ufficiale. L'effettiva superficie edificabile dovrà essere definita in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, dopo di che si potrà procedere con la progettazione e presentazione del titolo edilizio, sarà il titolo edilizio (rilasciato dopo l'istruttoria tecnica del Comune) che certificherà la superficie edificabile del lotto.

Dalla ricostruzione grafica eseguita mediante la sovrapposizione della mappa catastale con lo stralcio del Piano Regolatore si è quantificato quanto segue:

- **Parte edificabile (destinazione come da CDU) mq. 1.890,00**
- **Parte agricola (destinazione come da CDU) mq 1.766,00 come meglio esplicitato nel seguente elaborato:**



I confini non sono definiti sul posto, fatta eccezione per la recinzione esistente con la particella 234, pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alla superficie catastale.

Identificato in catasto:

- **terreni:** ditta intestata a ...OMISSISS... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, **Foglio 14, mappale 333**, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 3656 mq, reddito agrario: €. 25,49, reddito dominicale: €. 21,71

Coerenze: particelle 150, 332, 334, 234 salvo diversi.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni, aggiornamento ipocatastale ed estratto di mappa catasto terreni.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

- ...omississ... risulta coniugato con ...omississ... in data 19/10/1969 a Macerata Feltria. In data 28/06/1986 hanno adottato il regime della separazione dei beni con atto del Notaio Enrico Marchionni.

Il tutto meglio esplicitato nell'Estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Macerata Feltria in data 02/08/2025.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, a traffico locale e extraurbano
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola e produttiva
limitrofe:

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni risultano nella disponibilità della parte esecutata.

Allegato n. 5: Certificato Agenzia delle Entrate

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

29/39

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate - Territorio di Rimini aggiornate al 26/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

Servitù perpetua a carico di ...omississ... e ...omississ... e a favore di ...omississ..., consistente nella possibilità per il fondo dominante di costruire edifici e manufatti di ogni tipo sul confine fra il fondo servente e il fondo dominante o a distanza minore di quelle previste dalla legge ed in deroga alle stesse, a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 26/01/2015 al numero di repertorio n.11870/9648, trascritto a Rimini in data 06/02/2015 ai nn. Rp. 883 Rg. 1350.

A seguito della vendita del fabbricato posto sulla particella 234 del 23/09/2015, a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto al numero di repertorio 12238/9899 e trascritto a Rimini in data 09/10/2015 ai nn. Rp.7845 Rg.12391 è stata contestualmente fatta rinuncia, da parte dell'acquirente nella persona di ...omississ..., alla servitù perpetua di cui all'atto sopra citato.

Si precisa che la servitù di cui all'atto del 26/01/2015 rep.11870 rimane attiva ed efficace a favore del terreno oggi identificato con le particelle 334 e 332.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c., contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Pesaro in data 07/02/2022 al n. 89, iscritto a Rimini in data 14/12/2022 ai nn. Rp.3295 Rg.19415
importo ipoteca: €. 90.000,00
importo capitale: €. 85.878,15
Domicilio ipotecario eletto: non riportato nella nota

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Riviera banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c. contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 27/03/2025 al n.1215, trascritto a Rimini in data 17/04/2025 ai nn. Rp.4142 -Rg.5865.
- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Organa spv s.r.l. contro ...omississ..., a firma di UNEP Tribunale di Rimini in data 10/12/2025 al n.5271, trascritto a Rimini in data 08/01/2026 ai nn. Rp.74 -Rg.94.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €. 1.073,00, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

30/39

| FORMALITA' | IMPORTO | 0,50% | DIRITTO FISSO | COSTO TOTALE |
|--------------------|-------------|-----------|---------------|-------------------|
| Ipoteca giudiziale | € 90.000,00 | €. 450,00 | € 35,00 | € 485,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 1.073,00 |

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecatale

4.3. Giudizio di conformità catastale

Il terreno risulta conforme alla destinazione catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/1, in forza all'atto di permuta a firma del Notaio Cimmino Nelson Alberto in data 26/01/2015 al Repertorio n.11868, trascritta a Rimini il 06/02/2015 Rp. 878 Rg.1343.

Precedenti proprietari:

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/2 e ...omississ... nato a Tavullia il 17/03/1937 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/2 in forza all'atto di compravendita a firma del Notaio Marchionni Mario fu dott. Enrico in data 18/04/1972, trascritto a Forlì in data 15/05/1972 all'art.4915.

Allegato n. 3: Doc. Agenzia delle Entrate e Territorio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti.

Descrizione Terreno di cui al punto A

A- Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno parte a destinazione agricola e parte a destinazione produttiva (vedi CDU allegato) sito in Mondaino in Località Rio Salso snc. Il terreno è posto in area collinare, di complessivi 3656 mq di superficie catastale confinante con fosso Rio Salso, con orografia irregolare, parte con lieve pendenza, al momento del sopralluogo parte del terreno risultava coltivato e parte incolto. Il terreno è privo di accesso dalla strada pubblica, attualmente si accede dalla corte identificata con il subalterno 23 della particella 150 e non vi è una servitù di passaggio costituita. Ai fini della determinazione delle superfici inerenti alle due destinazioni si procede con un calcolo grafico (suscettibile di modifica) in quanto non esiste un dato ufficiale. L'effettiva superficie edificabile dovrà essere definita in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, dopo di che si potrà procedere con la progettazione e presentazione del titolo edilizio, sarà il titolo edilizio (rilasciato dopo l'istruttoria tecnica del Comune) che certificherà la superficie edificabile del lotto.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

31/39

Dalla ricostruzione grafica eseguita mediante la sovrapposizione della mappa catastale con lo stralcio del Piano Regolatore si è quantificato quanto segue:

- **Parte edificabile (destinazione come da CDU) mq. 1.890,00**
- **Parte agricola (destinazione come da CDU) mq 1.766,00**

Nel P.R.G. vigente il terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Perimetro del territorio urbanizzato;
- In parte zone territoriali omogenee D – sottozone a destinazione produttiva miste esistenti, perimetro del territorio urbanizzato;
- In parte zone di tutela di caratteri ambientali di laghi, bacini, corsi d'acqua (art.22 P.T.C.P.);
- Area tutelata per Legge D.lgs 42/2004 art.142 comma 1 lett. c) “fiumi, torrenti, corsi d'acqua”.

Allegato n. 6: Certificato di destinazione urbanistica

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei TERRENI pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre alla regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, si attribuisce il seguente valore:

- Area Edificabile €/mq 20,00
- Area Agricola €/mq 2,00

8.2. Fonti di informazione

Valori agricoli medi regione Emilia-Romagna e le informazioni assunte sul posto hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno

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

| Destinazione | Superficie catastale | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|
| Area edificabile | 1.890,00 | €/mq. 20,00 | €. 37.800,00 |
| Area agricola | 1.766,00 | €/mq. 2,00 | €. 3.532,00 |
| - Valore corpo: | | | €. 41.332,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | €. 41.332,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | €. 41.332,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobilabile | Superficie catastale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Area edificabile | 1.890,00 | €/mq. 20,00 | €. 37.800,00 |
| | Area agricola | 1.766,00 | €/mq. 2,00 | €. 3.532,00 |
| | TOTALE | | | €. 41.332,00 |

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

32/39

contro

...OMISSISS...

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili, vincoli non noti alla data della presente relazione.

€. 4.133,20

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

€. 37.198,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

33/39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **Ripostiglio** posto al piano seminterrato, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.71.
L'unità immobiliare è così composta da un unico locale con uso ripostiglio, ricavato dal sotto rampa scivolo di accesso al piano rialzato del fabbricato principale identificato con la particella 330, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 41 mq.
L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Identificato in catasto fabbricati**Ditta intestata:**

- ...omississ... nato a Urbino (PU) il 10/09/1944, c.f. ...OMISSISS..., proprietà 1/1.

Immobili:

Area Urbana - Località Rio Salso n.131:

Foglio 14, mappale 330, subalterno 4, z.c. -, categoria F/1, classe -, consistenza -, superficie catastale -, piano S1, rendita: €. -.
coerenze: corpo sub.2, salvo diversi.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetrie catastali, estratto di mappa catasto terreni.

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

contro
...OMISSISS...

- ...omississ... risulta coniugato con ...omississ... in data 19/10/1969 a Macerata Feltria. In data 28/06/1986 hanno adottato il regime della separazione dei beni con atto del Notaio Enrico Marchionni.

Il tutto meglio esplicitato nell'Estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Macerata Feltria in data 02/08/2025.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona : periferica, a traffico locale e extraurbano

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola e produttiva

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta nelle disponibilità del sig. ...omississ..., quale proprietario nonché parte eseguita.

Allegato n. 5: Altra Documentazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 26/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di Riviera Banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c., contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Pesaro in data 07/02/2022 al n. 89, iscritto a Rimini in data 14/12/2022 ai nn. Rp.3295 Rg.19415
importo ipoteca: €. 90.000,00
importo capitale: €. 85.878,15
Domicilio ipotecario eletto: non riportato nella nota

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Riviera banca Credito Cooperativo di Rimini e Gradara s.c. contro ...omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 27/03/2025 al n.1215, trascritto a Rimini in data 17/04/2025 ai nn. Rp.4142 - Rg.5865.
- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Organa spv s.r.l. contro ...omississ..., a firma di UNEP Tribunale di Rimini in data 10/12/2025 al n.5271, trascritto a Rimini in data 08/01/2026 ai nn. Rp.74 -Rg.94.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di 1.073,00 euro, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

| FORMALITA' | IMPORTO | 0,50% | DIRITTO FISSO | COSTO TOTALE |
|--------------------|--------------|-----------|---------------|-------------------|
| Ipoteca giudiziale | €. 90.000,00 | €. 450,00 | € 35,00 | € 485,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 1.073,00 |

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecatale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare non è conforme in quanto è stata realizzata una chiusura con infissi scorrevoli in ferro che ne determina una trasformazione edilizia.

In seguito al riscontro telefonico con il Tecnico del Comune di Mondaino si è avuta conferma che tale intervento risulta sanabile tramite pratica SCIA in sanatoria come aumento di superficie accessoria, è soggetto al pagamento del costo di costruzione, sanzione e diritti di segreteria. Tenuto conto dei costi comunali e dei costi tecnici è prevedibile una spesa di circa euro 6.000,00.

Dato i costi rilevanti si ritiene opportuno procedere con la rimozione della chiusura esistente e messa in pristino dello stato dei luoghi per la quale si prevede un costo stimato di euro 1.000,00.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità immobiliare non è conforme in quanto è censita come "area urbana", si ritiene che occorra una pratica di aggiornamento catastale per la modifica della destinazione d'uso come locale ripostiglio, per la quale sono previsti costi per euro 400,00 per onorari e 70,00 euro per i diritti catastali, oltre a oneri fiscali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

contro
...OMISSISS...

- ...omississ... nato a Urbino il 10/09/1944 c.f. ...OMISSISS..., proprietà per la quota di 1/1, in forza all'atto di divisione a firma del Notaio Marchionni in data 30/12/1993 al Repertorio n.318528, trascritto a Rimini il 01/02/1994 all'art.761.

Allegato n. 3: Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia n.150-bis del 09/04/1993**, in ditta ...omississ... e ...omississ....
- **Abitabilità prot. n.4286** rilasciata in data 08/09/1993, in ditta ...omississ... e ...omississ....
- **S.C.I.A. n.556/2017** in ditta ...omississ... e ...omississ....

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia

Descrizione **Ripostiglio** di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di **Ripostiglio** posto al piano seminterrato, ubicato a Mondaino in Località Rio Salso n.71.

L'unità immobiliare è così composta da un unico locale con uso ripostiglio, ricavato dal sotto rampa scivolo di accesso al piano rialzato del fabbricato principale identificato con la particella 330, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 41 mq.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale approvato con del.g.p. n.278 del 05/11/2002, l'immobile è identificato nella zona B.1. "Sottozone urbane sature" – Art.12 N.T.A. zone territoriali omogenee "B" edificate e prevalente destinazione residenziale. Le tabelle che seguono riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale La superficie lorda è calcolata secondo i criteri per la valutazione patrimoniale di cui alla Norma UNI 10750:2005.

| PART. 330, SUB.4 | Destinazione | Sup. Netta | H | P. | Condizioni | Superficie netta | Coeff. | Superficie Commerciale |
|---------------------|---------------|------------|-------------|----|--------------|------------------|--------------|------------------------|
| | Ripostiglio 6 | 40,95 | Hmed. 2,10m | T | sufficiente | 40,95 | 1,00 | 40,95 |
| TOTALE | 40,95 | | | | 40,95 | | 40,95 | |

Allegato n. 5: Elaborato grafico in scala 1:100 (stato di fatto)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura in cemento armato.

Pareti perimetrali in cemento armato.

Componenti edilizie costruttive delle unità immobiliari:

Infisso interno in ferro, di tipo scorrevole (abusivo da demolire)

Pareti tinteggiate

Impianti:

Impianto elettrico a vista.

Impianto idrico.

Si segnala inoltre che la fornitura di acqua e luce sono alimentate da altre unità immobiliari non oggetto di esecuzione, pertanto dovranno essere rimossi i relativi collegamenti.

A maggior chiarimento si rimanda alla documentazione fotografica.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti, inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.

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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, impiantistica, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione della presente unità immobiliare si applica un coefficiente di ragguglio pari a 50% (accessorio), sul valore a mq riferibile al capannone artigianale oggetto della presente procedura:

$$- 320,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = 160,00 \text{ €/mq}$$

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona (pubblicità), borsini immobiliari, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

Ripostiglio sub.4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ripostiglio sub.4 | 40,95 | €/mq 160,00 | €.6.552,00 |
| - Valore corpo: | | | €.6.552,00 |
| - Valore complessivo intero: | | | €.6.552,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | | | €.6.552,00 |

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli

Riepilogo:

| Immobile | Superficie equivalente | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Ripostiglio sub.4 | 40,95 | €/mq. 160,00 | €.6.552,00 |
| | | | €.6.552,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), 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 di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.); si precisa che viene aumentata la percentuale di riduzione in ragione dell'incertezza inerente i costi di messa in pristino e/o regolarizzazione.

€.655,20

Costi presunti di conformazione

€.1.000,00

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

€.4.896,80

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore **Autosalone** subalterno 5

€.70.673,05

Valore **Appartamenti** subalterni 21 e 22

€.41.707,60

Valore **Officina** subalterni 15, 17, 20

€.125.439,36

Valore **Terreno** particella 333

€.37.198,80

Valore **Ripostiglio** subalterno 4

€.4.896,80

Prezzo base d'asta del lotto (arrotondato)

€.280.000,00

La presente relazione si compone di n.39 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

- 1.Documentazione fotografica
- 2.Documentazione catastale
- 3.Documentazione Agenzia Entrate - Territorio
- 4.Documentazione anagrafica e altri documenti
- 5.Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Rimini 29/01/2026

Il Perito
Geometra Alberto Vandelli

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode: Avvocato Romina Vaccarini

Perito: Geometra Alberto Vandelli