

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI**  
**Sezione Fallimentare**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

**Ex art. 268 e s.s. D.Lgs 12 gennaio 2019 n. 14**  
**Via Aldo Moro n. 4 int. 3**  
**– 47863 – NOVAFELTRIA (RN)**

**Sentenza n. 48-1/2023 del 18/05/2023**  
**R.G. N. 11/2023**

**Giudice Delegato dott. Filippo MENEGHELLO**  
**Dott. Comm. Elena BROZZI**

*tecnico incaricato: Geometra Leurini Stefano*  
*iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Rimini al N. 855*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini*  
*C.F. LRNSFN63T25H294G - P.Iva 03258900400*

*con studio in Rimini (RN) via Flaminia n. 183/L.*  
*telefono e fax: 0541-395040*  
*cellulare: 3358297759*  
*email: albertiassociati@iol.it*  
*pec: stefano.leurini@geopec.it*

**Beni in NOVAFELTRIA (RN), Via Cesare BATTISTI n.c. 23**  
**Lotto Unico**

PREMESSA: la presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 09 febbraio 2026

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di appartamento di civile abitazione nell'ambito di più ampio edificio residenziale condominiale di carattere popolare sito in Comune di Novafeltria (RN), Via Cesare Battisti n. 23.

Più precisamente trattasi di unità abitativa, ubicata al piano primo, composta da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, un bagno ed un balcone a livello. Completa la consistenza dell'unità una cantina al piano seminterrato. L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 96,00 cui si aggiungono il balcone di circa mq. 5,00 lordi e la cantina di circa mq. 10,00 lordi per un superficie commerciale di mq. 100,00 circa più precisamente dettagliata nello sviluppo della presente relazione;

**Bene identificato al catasto come segue**

Catasto fabbricati:

ditta catastale. *\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietario per 1/3, \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietaria per 1/3, \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* Proprietario per 1/3.*

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 13, particella 73, subalterno 16, piano S.1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5 superficie catastale mq. 100, rendita catastale € 264,17.

Catasto Terreni:

l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare è edificato su area censita al catasto terreni del comune di Novafeltria al foglio 13, particella 73, qual. Ente urbano di mq. 710

L'unità dispone della relativa quota di comproprietà sulle parti comuni, per legge e per destinazione, dell'edificio nonché a tutti i beni espressamente indicati nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione dei subalterni ed in particolare al sub. 13 (vano scale, disimpegno e corte pertinenziale comune).

Coerenze (da elaborato planimetrico): sub. n° 14, sub. n° 13 (b.c.n.c.) sul piano, sub. n° 3 a pavimento e sub. n° 7 a soffitto salvo altri.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/3 di box auto in separata sede nell'ambito di più ampio complesso residenziale condominiale di carattere popolare sito in Comune di Novafeltria (RN), Via Cesare Battisti n. 23.

Più precisamente trattasi di garage al pianterreno in adiacenza all'edificio principale sull'area pertinenziale. Unità composta da un unico ambiente con accesso carrabile direttamente dalla corte comune. L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 20,00 che si assume anche quale superficie commerciale;

**Bene identificato al catasto come segue**

Catasto fabbricati:

ditta catastale: **\*\*\*OMISSIS\*\*\* proprietario per 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietaria per 1/3, \*\*\*OMISSIS\*\*\* Proprietario per 1/3.**

Unità immobiliare distinta al catasto fabbricati di detto comune al foglio 13, particella 73, subalterno 17, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 20, rendita catastale € 33,88.

L'unità dispone della relativa quota di comproprietà sulle parti comuni, per legge e per destinazione, dell'edificio nonché a tutti i beni espressamente indicati nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione dei subalterni ed in particolare al sub. 13 (vano scale, disimpegno e corte pertinenziale comune).

Coerenze (da elaborato planimetrico): sub. n° 8, sub. n° 13 (b.c.n.c.), mapp.le 2794 e mapp.le 784 salvo altri.

**Allegato n° 1: Documentazione fotografica**

**Allegato n° 2: Documentazione catastale**

---

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:** Il debitore risulta libero dai vincoli del matrimonio in quanto vedovo, per altro trattasi di bene personale che rinviene da successione legittima.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: Posizione centrale. Zona a destinazione promiscua con prevalenza di funzione residenziale ma con discreta presenza e incidenza di attività commerciali, direzionali e terziarie di servizio. Località adeguatamente urbanizzata. È contraddistinta da traffico sostenuto.

Servizi della zona: Sono presenti tutte le necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. Il sito è sufficientemente ricco di servizi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zone limitrofe: Nell'immediato intorno zone a destinazione promiscua assimilabili a quella in cui è ubicato il bene da valutare.

Collegamenti pubblici: Attraverso la viabilità urbana si può accedere rapidamente alla primaria strada provinciale Marechiese che costituisce l'arteria più importante per l'accesso ai comuni più sviluppati della bassa Valmarecchia e della costa in direzione del capoluogo provinciale. Sono presenti trasporti pubblici gommati urbani e suburbani.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (09 febbraio 2026) l'immobile risulta inutilizzato e nella disponibilità dei comproprietari e del liquidatore.

Al riguardo l'indagine condotta dal liquidatore presso l'Agenzia delle Entrate per la ricerca di eventuali contratti in corso di validità ha dato esito negativo.

#### **Allegato n° 5: Riscontri della ricerca presso l'Agenzia delle Entrate**

Si fa presente tuttavia che all'interno dell'abitazione sono presenti arredi e oggetti vari non oggetto della valutazione e non ricompresi nell'eventuale assegnazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### **Premessa e precisazioni catastali:**

Catasto terreni: All'impianto meccanografico del 26/11/1971 la particella 73 era ente urbano di mq. 670 e con variazione identificativi per allineamento mappe del 08/02/2007 Pratica n. PS0022406 in atti dal 08/02/2007 (n. 609.1/2007) la particella 73 diventa ente urbano di mq. 710 variata all'interno della figura con la particella 898 di mq. 40.

N.B. detta particella 898 corrisponde allo scoperto di proprietà dell'originario  
\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

Catasto fabbricati: originariamente esisteva l'unità foglio 13 particella 73 sub. 4 corrispondente alla scheda n. 294 del 03/04/1965.

Con verifica periodica in data 22 giugno 1965 si scarica l'unità foglio 13 particella 73 sub.4, per ricaricarla con l'indicazione del numero di mappa relativo alla corte esclusiva, caricando l'unità foglio 13 particella 73 sub. 4 graffata alla 898.

Con variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/02/2007 Pratica n. PS0022414 in atti dal 08/02/2007 (n. 2269.1/2007) si sopprime l'unità foglio 13 particella 73 sub. 4 graffata alla 898 e si crea l'unità foglio 13 particella 73 sub. 4.

Con variazione del 18/04/2018 Pratica n. PS0027268 in atti dal 19/04/2018 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 7822.1/2018) si sopprime l'unità foglio 13 particella 73 sub. 4 e si creano le attuali unità foglio 13 particella 73 sub. 16 e sub. 17.

#### **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. Atti di asservimento urbanistico e convenzioni:*

- **Non rilevate.**

*4.1.3. Altre limitazioni d'uso:* patti, condizioni ed obblighi derivanti dall'atto di assegnazione dallo IACP trascritto ad Urbino in data 19/01/1966 ai numeri gen. 219 part. 161

*4.1.4. Servitù (apparenti o a titolo):*

- **Non rilevate.**

**Allegato n. 4: altra documentazione** (titolo di provenienza).

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ***Non rilevate.***

4.2.2. *Pignoramenti:*

- ***Non rilevati.***

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Decreto di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio familiare a favore della Massa dei Creditori, promossa congiuntamente da \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, con procedura rubricata ad R.G. 11/2023, dalla moglie \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, con procedura rubricata ad R.G. 12/2023, dal figlio \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, con procedura rubricata ad R.G. 13/2023, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini in data 18/05/2023 rep. 48-1/2023, contro \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, per la quota di proprietà di 1/3, trascritto ad Urbino in data 25/07/2023 Registro Generale 4268 e Registro Particolare 3386.

La trascrizione comprendeva anche altri immobili di proprietà dei signori \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, oggetto, successivamente, di decreti di trasferimento.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 294,00 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio		-	€ 294,00	€ 294,00
<i>TOTALE</i>				€ 294,00

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

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 27/01/2026.

**Allegato n. 3: aggiornamento formalità.**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia: NON VERIFICABILE e NON ATTESTABILE*

La ricerca dei precedenti edilizi è risultata infruttuosa. L'elemento di riferimento più antico, di parte terza e fonte certa, è costituito dalla planimetria catastale di impianto depositata in data 03/04/1965 che, con riferimento all'unità abitativa, rappresenta in forma sufficientemente coerente lo stato di fatto odierno dell'appartamento.

Elaborato che consente pertanto di collocare l'origine dell'unità immobiliare ad epoca antecedente il 30/09/1967. Rispetto al suddetto elaborato si rilevano variazioni sulla parete che divide il servizio

igienico dalla cucina, difformità eventualmente regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia (c.i.l.a.) in sanatoria.

Per contro nel medesimo elaborato non si rileva la presenza del box auto in luogo del quale è rappresentata un'area scoperta.

In conseguenza dell'assenza del titolo non è stata rilevata neppure una abitabilità (o documento equipollente) relativo. Tuttavia è stata riscontrata la presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (CEA) per unità foglio 23 mappale 73 sub. 16 acquisita dal comune di Novafeltria in data 21/08/2020 con prot. n. 6705.

Per detta istanza non è stata rinvenuta nessuna comunicazione in merito da parte del comune di Novafeltria, eccezion fatta per l'emissione dell'attestazione di ricezione e protocollazione dell'istanza medesima.

In conclusione per l'abitazione si prevede la necessità di una pratica edilizia per la regolarizzazione delle difformità segnalate (C.I.L.A.). I costi presunti per la pratica edilizia sono valutati non inferiori ad €. 4.000,00 complessivi, oltre oneri accessori come per legge e sanzioni. Si precisa che al termine della pratica di completamento sarebbe opportuna ma non obbligatoriamente necessaria la presentazione di una S.C.E.A. (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità).

Per contro non è possibile garantire la regolarizzazione del box auto, per il quale in via cautelativa, a compensazione della carenza, si terrà conto nella determinazione del valore di mercato.

**Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte della presentazione di un idoneo preventivo e di aggiornamento delle informazioni presso il competente ufficio comunale puntuali nel momento in cui si appronterà la pratica edilizia.**

**Tengono conto per altro anche del valore d'uso tra la data di aggiudicazione e la data di eliminazione/regolarizzazione delle difformità.**

**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 e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.**

**La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.**

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

In relazione al reale stato dei luoghi e delle unità immobiliari di cui si tratta, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio si possono ritenere conformi. Lievi incongruenze interne non hanno rilevanza sul classamento e sulla rendita catastale dell'unità immobiliare. 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).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

All'interno dell'unità immobiliare, alla data di accesso in data 09 febbraio 2026, erano presenti arredi e materiali. Il materiale non è oggetto del decreto di liquidazione e non viene contemplato nella presente valutazione. Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

Non è stato possibile verificare le spese condominiali. Non è presente un amministratore di condominio e la gestione delle spese è condotta dai condomini medesimi.

Spese ordinarie medie annue non note e non rilevabili. In sede di sopralluogo è stata di gestione dell'immobile data indicazione informale dal comproprietario di una (riferimento anno 2025). somma variabile da € 300,00 ad €. 400,00 annui

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non note e non rilevabili non ancora scadute al momento della perizia.

Spese condominiali scadute alla data di aggiudicazione non note e non rilevabili (ultimi due anni pregressi):

Millesimi di proprietà generale: non note e non rilevabili

Non sono stati riscontrati ne regolamento di condominio ne tabelle millesimali

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (agg.to al 27/01/2026)

### 6.1 Attuali proprietari:

Dal 07/03/2018 al 27/01/2026 (data di aggiornamento delle formalità) \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietario per 1/3, \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietaria per 1/3, \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietario per 1/3 in forza di apertura di successione in morte della madre \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e deceduta in data 07/03/2018 denuncia di successione registrata a Rimini in data 26/06/2018 al n. 869 vol. 9990/18 e trascritta ad Urbino in data 09/07/2019 Registro Generale 3776 e Registro Particolare 2753.

Quota di 3/9 a lei spettante sulle unità distinte al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 73 sub.16 e sub.17 devoluta per legge ai tre figli \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* in ragione di 1/9 ciascuno.

Non è stata riscontrata l'accettazione tacita dell'eredità.

### 6.2 Precedenti proprietari:

- Dal 25/04/1993 al 07/03/2018 \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietario per 2/9, \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietaria per 2/9, \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietario per 2/9 e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietario per 3/9, in forza di apertura di successione in morte del signor \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e deceduto in data 25/04/1993 denuncia di successione registrata a Pesaro il 10/05/1994 al n. 40 vol. 313 e trascritta ad

Urbino in data 27/05/1996 Registro Generale 2328 e Registro Particolare 1711. Piena proprietà dell'unità distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 73 sub. 4 graff. part. 898, devoluta per legge a favore della moglie \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per 3/9 e dei figli \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* per 2/9 ciascuno.

Non è stata riscontrata l'accettazione tacita dell'eredità.

- Dal 20/11/1965 al 25/04/1993 \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* proprietario per 1/1 di proprietà in forza di atto in forma pubblica-amministrativa ricevuto in data 20/11/1965 dal Dott. Guido Gradoni rep. 8547 funzionario delegato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Pesaro, registrato a Pesaro il 29/11/1965 al n. 2348 vol. 5 Mod. 71/1 e trascritto ad Urbino in data 19/01/1966 Registro Generale 219 e Registro Particolare 161

Trattasi di cessione in proprietà, ai sensi del DPR 17 gennaio 1959 n. 2 e della Legge 27/04/1962 n. 231 fatta dallo IACP della Provincia di Pesaro al signor \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* di un alloggio popolare al piano primo interno 4, composto di n. 3 stanze, una cucina, un ripostiglio, un vano bagno, nonché un locale al piano scantinato ed accessori tutti nonché l'annesso terreno scoperto di pertinenza, oltre la proprietà pro quota e l'uso comune delle cose indivise, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 73 sub. 4 (denuncia n. 294 del 03/04/1965).

N.B.: in detto atto il prezzo era da pagarsi in 240 rate mensili (anni 20) e si era dato atto che il trasferimento della proprietà dell'alloggio sarebbe avvenuto a prezzo integralmente pagato dall'acquirente \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*.

Si precisa che con atto in forma pubblica-amministrativa ricevuto in data 18 settembre 1987 dal Dott. Valentino Valentini, Ufficiale Rogante dell'Istituto Autonomo per le Case Popolare della Provincia di Pesaro, registrato a Pesaro il 2 ottobre 1987 al n.1577, Sez. I, Vol.2, annotato ad Urbino in data 2 marzo 1988 Registro Generale 1004 e Registro Particolare 89, lo IACP della Provincia di Pesaro e Urbino ha rilasciato piena e liberatoria quietanza dell'integrale pagamento del prezzo di acquisto ed ha riconosciuto come avvenuto il libero trasferimento della proprietà dell'alloggio.

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

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti presso il competente archivio dell'ufficio comunale (accesso atti Prot. 261 del 12/01/2026). La ricerca è avvenuta con l'ausilio del personale incaricato e non ha dato alcun esito eccezion fatta per

\_ Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (CEA) per unità foglio 23 mappale 73 sub. 16. Pratica acquisita dal comune di Novafeltria in data 21/08/2020 con prot. n. 6705. Per detta istanza non è stata rinvenuta nessuna comunicazione in merito da parte del comune di Novafeltria salvo la notifica di ricezione e protocollazione dell'istanza medesima.

**Allegato n° 4: altra documentazione (documentazione edilizia).**

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/3 di appartamento di civile abitazione nell'ambito di più ampio edificio residenziale condominiale di carattere popolare sito in Comune di Novafeltria (RN), Via Cesare Battisti n. 23.

Più precisamente trattasi di unità abitativa, ubicata al piano primo, composta da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, un bagno ed un balcone a livello. Completa la consistenza dell'unità una cantina al piano seminterrato. L'unità sviluppa una superficie netta calpestabile di circa mq. 76,43, con altezza di ml. 3,00 circa, cui si aggiungono il balcone di circa mq. 4,35 netti e la cantina di circa mq. 6,61 netti con altezza di ml. 2,45 circa;

L'edificio, di edilizia economico popolare, è stato costruito negli anni '50. Sia il fabbricato nel complesso che l'unità più in dettaglio si presentano in modeste condizioni di manutenzione e conservazione, tuttavia ancora sufficienti a consentire un ordinario utilizzo residenziale dell'unità. Caratteristiche costruttive di materiali e opere di finitura ed impianti sono di livello qualitativo estremamente modesto e popolare. Per gli impianti presenti non è stato possibile verificare il funzionamento essendo le utenze disattivate.

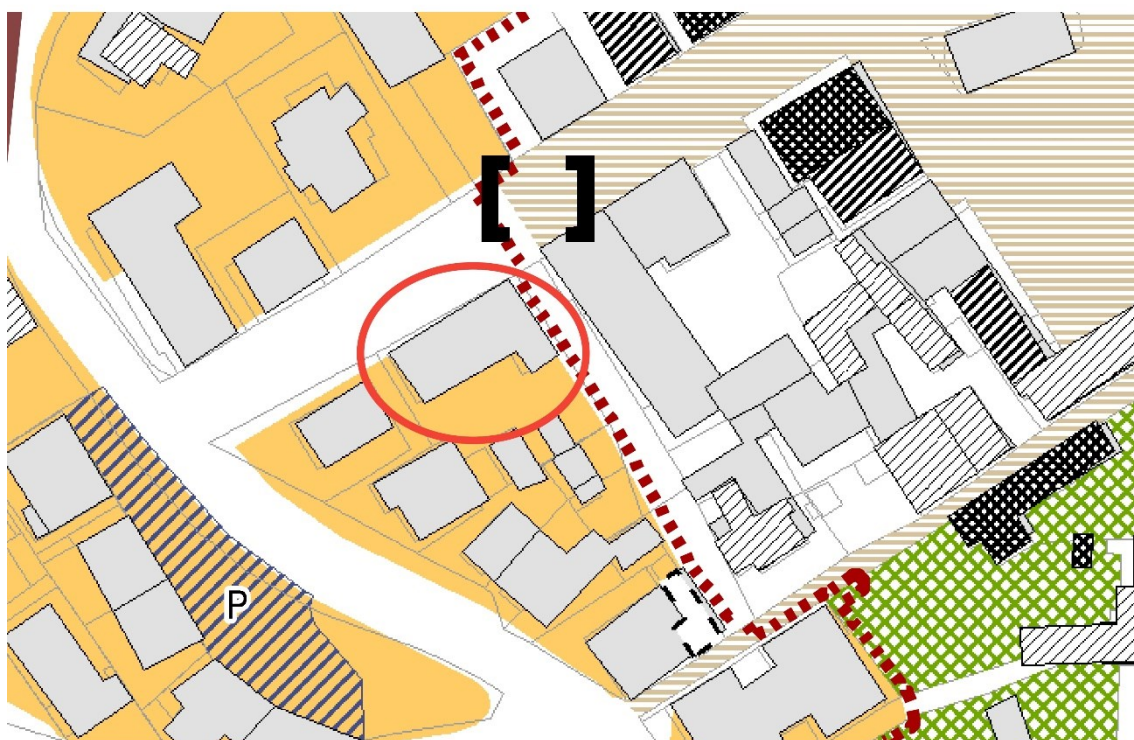
Nota: alla data del sopralluogo, avvenuto lo scorso 09 febbraio 2026, all'interno del locale erano presenti arredi, materiali ed oggetti vari che non sono oggetto della procedura e non saranno oggetto di assegnazione. Pertanto non vengono contemplati nella presente valutazione. Si invita chi fosse interessato all'aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel R.U.E. vigente l'immobile è ricompreso in zona "AUC\_ MD -SUB - *Ambiti Urbani Consolidati a Media Densità*" (art. 35)



AUC\_MD -Sub- ambiti urbani consolidati a media densità



Norme tecniche ed indici:

Art. 35 n.t.a. del R.U.E.

Destinazione	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	96	1,00	96
Balcone	Sup. reale lorda	5	0,30	1,50
Cantina	Sup. reale lorda	9	0,30	2,70
Sup. commerciale			arr.	100,00

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: si presumono in c.a. condizioni: non rilevabili

*Strutture verticali:*

materiale: tipologia: muratura ordinaria a più teste. condizioni: apparentemente sufficienti.

*Solai:*

tipologia: solai in laterocemento condizioni: apparentemente sufficienti.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: non verificato - non ispezionato. Manto in cotto. Condizioni: per quanto rilevabile apparentemente sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancelli carrabili e pedonali-  
recinzioni:*

L'area esterna è recintata su fronte strada con murette e reti metalliche. E' dotata di cancelli in ferro a movimentazione manuale. E' in parte pavimentata ed anche carrabile. Condizioni: apparentemente sufficienti.

*Infissi esterni (finestre e  
porte-finestre):*

tipologia: infissi esterni a battente; materiale: legno di abete con vetro semplice e persiana esterna a stecca aperta; condizioni: mediocri. E' presente un solo infisso in alluminio, di più recente installazione, nel locale cucina.

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO  
Liquidatore Dr. Comm. Elena BROZZI  
Perito: Geom. Stefano LEURINI

<i>Infissi interni:</i>	Tipologia: a battente, materiale: legno tamburato. Condizioni: mediocri.
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: tamponamenti in mattoni a più teste faccia vista alternati a pannelli intonacati al civile e tinteggiati. Condizioni: apparentemente discrete.
<i>Pavim. Esterna Balcone:</i>	Materiale: gres da esterno di vecchia concezione. Condizioni: apparentemente sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	Materiale: ceramica alternata a marmette di graniglia. Condizioni: eterogenee sufficienti/mediocri.
<i>Rivestimenti:</i>	Materiale: ceramica. Condizioni: eterogenee sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Gas:</i>	Tipologia: sottotraccia. Rilevato ma al momento del sopralluogo non funzionante.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia. Rilevato ma al momento del sopralluogo non funzionante.
<i>Fognatura:</i>	Non verificata
<i>Idrico:</i>	Tipologia: sottotraccia. Rilevato ma al momento del sopralluogo non funzionante.
<i>Telefonico:</i>	Non rilevato
<i>Termico:</i>	Presente ma non funzionante. E' presente caldaia murale a gas di rete posizionata nel locale cucina, distribuzione con radiatori di tipo tradizionale.
<i>Climatizzazione</i>	Assente.
<i>Impianto di allarme</i>	Assente.

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive in assoluto, per una informazione più accurata e puntuale si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo sul bene.

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 le consistenze lorde delle porzioni tipologicamente più significative in relazione alla destinazione che compongono il complesso. I totali lordi sono arrotondati al mq.

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Altezza</b>	<b>Stato Man.</b>
		mq.	mq.	ml.	
Primo	Ingresso/dis.	6,84		3,00	sufficiente
	Cucina	12,10		2,99	sufficiente
	Bagno	5,67			sufficiente
	Camera	18,81		3,01	mediocre
	Camera	14,47		3,01	mediocre

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Liquidatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

	Soggiorno	14,01			sufficiente
	Ripostiglio	4,53			mediocre
totale		<b>76,43</b>	<b>96</b>		
Primo	Balcone	<b>4,35</b>	<b>5</b>		sufficiente
Seminterrato	Cantina	<b>6,61</b>	<b>9</b>		

**Classe energetica dell'unità:** “Classe energetica F”. Ci si riporta all’attestazione di certificazione energetica n° 05701-050504-2020 rilasciata in data 17/08/2020 a firma del Geom. Bucci Mirco.

#### Descrizione **Box auto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/3 di box auto in separata sede nell’ambito di più ampio complesso residenziale condominiale di carattere popolare sito in Comune di Novafeltria (RN), Via Cesare Battisti n. 23

Più precisamente trattasi di garage al pianterreno in adiacenza all’edificio principale sull’area pertinenziale. Unità composta da un unico ambiente con accesso carrabile direttamente dalla corte comune. L’unità sviluppa una superficie netta di circa mq. 16,68.

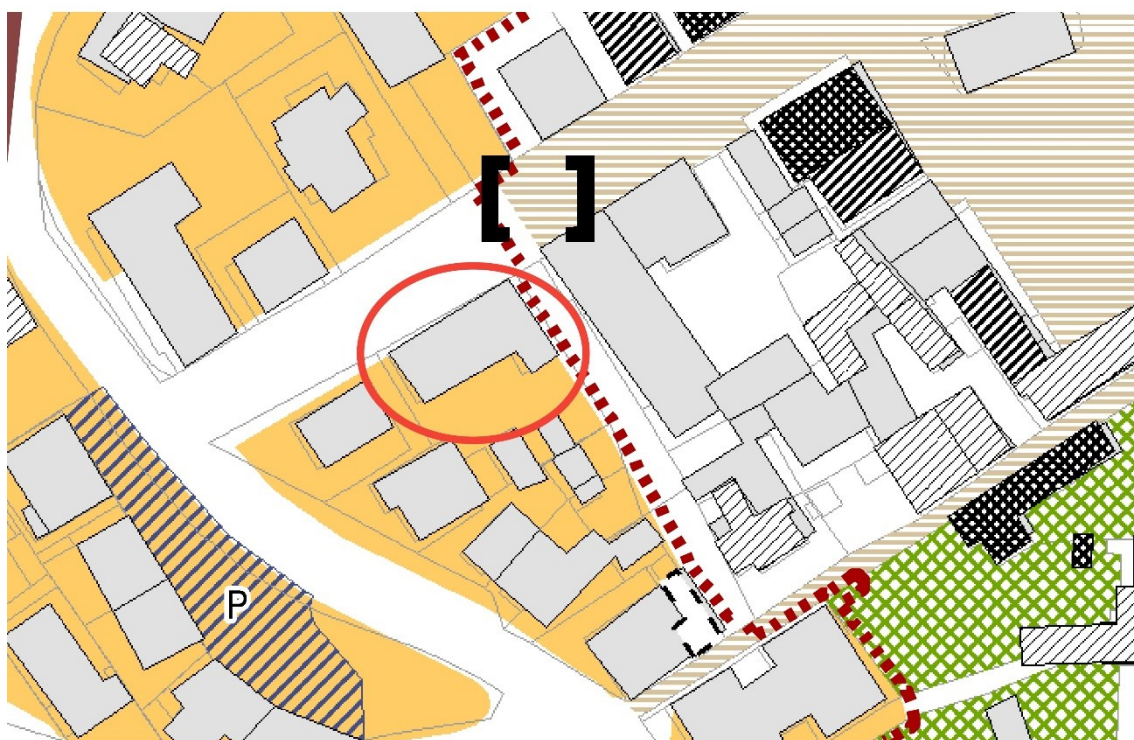
Il corpo di fabbrica di cui è parte la porzione immobiliare è stato costruito in epoca remota non meglio identificata. Il locale si presenta in precarie condizioni di manutenzione e conservazione con danni anche di carattere strutturale. E’ sostanzialmente privo di finiture ed impianti (eccezion fatta per la basculante) rendendo il locale limitatamente funzionale.

Nota: alla data del sopralluogo, avvenuto lo scorso 09 febbraio 2026, all’interno del locale erano presenti materiali ed oggetti vari che non sono oggetto della procedura e non saranno oggetto di assegnazione, pertanto non vengono contemplati nella presente valutazione. Si invita chi fosse interessato all’aggiudicazione alle opportune verifiche di liberazione in prossimità della gara di assegnazione.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel R.U.E. vigente l’immobile è ricompreso in zona “AUC\_ MD -SUB - *Ambiti Urbani Consolidati a Media Densità*” (art. 35)

 AUC\_MD -Sub- ambiti urbani consolidati a media densità



Norme tecniche ed indici:  
\_ Art. 35 n.t.a. del R.U.E.

Destinazione	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	20	1,00	20
	Sup. commerciale		arr.	20

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: non rilevabili; condizioni: apparentemente precarie

*Strutture verticali:*

materiale: tipologia: muratura ordinaria. condizioni: apparentemente precarie.

*Solaio di copertura*

tipologia: solaio in travi varesi e tavelloni condizioni: apparentemente precarie.

*Manto di Copertura:*

tipologia: guaina in poliestere. Condizioni: per quanto rilevabile apparentemente sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancelli carrabili e pedonali-  
recinzioni:*

L'area esterna è recintata su fronte strada con murette e reti metalliche. E' dotata di cancelli in ferro a movimentazione manuale. E' in massima parte pavimentata ed anche carrabile. Condizioni: apparentemente sufficienti.

*Portone:*

Tipologia: basculante in lamiera zincata; condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:*

Tipologia: a battente, materiale: legno tamburato. Condizioni: mediocri.

*Pareti esterne:* Materiale: tamponamenti in mattoni intonacati al civile e tinteggiati esternamente ed al grezzo internamente. Condizioni: apparentemente precarie.  
*Pavim. Interna:* Materiale: assente.  
*Rivestimenti interni:* Assenti  
Impianti:  
**Impianti Assenti.**

N.B. le suddette caratteristiche descrittive, non sono esaustive in assoluto, per una informazione più accurata e puntuale si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo sul bene.

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 tabella che segue riepiloga in forma schematica le consistenze lorde delle porzioni tipologicamente più significative in relazione alla destinazione che compongono il complesso. I totali lordi sono arrotondati al mq.

Piano	Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Altezza	Stato Man.
		mq.	mq.	ml.	
Terra	Box auto	16,68	20,00		mediocre

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

## 8. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Criterio comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle caratteristiche degli immobili, sia intrinseche (stato di manutenzione e conservazione, livello e dotazione di opere di finitura ed impianti, consistenze ecc.) ed estrinseche (ubicazione e caratteristiche del contesto circostante) nonché della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. I riscontri e le risultanze sono state adeguati alle caratteristiche del bene pignorato.

Il metodo di stima applicato è il metodo MCA Market Comparison Approach in conformità alle migliori prassi nazionali ed internazionali di valutazione, L'MCA è un sistema di stima multiparametrica. Lo sviluppo completo dei calcoli relativi alla stima sono prodotti in allegato.

Per sintesi nella presente relazione si darà indicazione degli atti di compravendita relativi ai comparabili e verrà riportata la tabella finale dello sviluppo della valutazione.

I titoli presi a riferimento sono relativi ad unità simili vendute nelle vicinanze in tempi recenti e precisamente

- Preliminare di Vendita (mani stimatore) del 02/07/2025 per appartamento al piano secondo con box auto e cantina nello stesso edificio in cui sono ubicati i beni da valutare. Prezzo fissato € 80.000,00;

- Atto pubblico compravendita del 12/03/2025 per appartamento al piano secondo con cantina nello stesso edificio in cui sono ubicati i beni da valutare; repertorio n. 90421 del notaio Dr.ssa Francesca Ecuba, Notaio in Rimini art. n. 1236/2025. Prezzo € 105.000,00;

- Atto pubblico compravendita del 08/10/2025 per appartamento al piano primo con cantina e box auto in edificio condominiale a distanza relativamente breve dal subject; repertorio n. 91007 del notaio Dr.ssa Francesca Ecuba, Notaio in Rimini art. n. 5068/2025. Prezzo € 147.000,00;

Per un maggior dettaglio della descrizione dei beni comparabili si rimanda alla scheda in allegato.

Allegato n° 4: altra documentazione (schede comparabili e MCA).

Estratto del calcolo del valore

<b>5. ANALISI PREZZI MARGINALI</b>			
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	166,67	218,75	306,25
p(SUP) (euro/mq)	846,56	846,56	846,56
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	211,64	211,64	211,64
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	423,28	423,28	423,28
p(BOX1)/p(SUP) (euro/mq)	296,30	296,30	296,30
p(SER) (euro)	2.666,67	2.666,67	2.666,67
p(RIA) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	-808,08	-1.060,61	-1.470,00
p(STMe) (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p(STMi) (euro)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

<b>6. TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	80.000,00	105.000,00	147.000,00
DAT (euro)	-1.000,00	-2.406,25	-1.225,00
SUP (euro)	13.544,97	-5.925,93	-25.396,83
CAN (euro)	0,00	0,00	-1.481,48
BOX (euro)	-8.888,89	0,00	-6.349,21
BOX1 (euro)	5.925,93	5.925,93	5.925,93
SER (euro)	0,00	0,00	-2.666,67
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	808,08	1.060,61	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00	0,00
STMi (euro)	7.500,00	0,00	-15.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>97.890,09</b>	<b>103.654,36</b>	<b>100.806,75</b>

Divergenza %	5,89%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	97.890,09	103.654,36	100.806,75
MEDIA PESATA	33,33%	33,33%	33,33%
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 101.000,00</b>		

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della provincia di Rimini,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Rimini, ufficio tecnico  
comunale di Novafeltria.

Giudice Delegato Dr. Filippo MENEGHELLO

Liquidatore Dr. Comm. Elena BROZZI

Perito: Geom. Stefano LEURINI

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Appartamento

*Stima sintetica comparativa:*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
Appartamento	100	€ 95.000,00	€. 95.000,00

- Valore corpo:	€	95.000,00
- Decurtazioni per regolarizzazioni e/o ripristini	- €	4.000,00
- Valore complessivo corpo:	€	91.000,00
- Valore diritto e quota:	€	30.333,33

#### B. Box auto

*Stima sintetica comparativa:*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore complessivo
- Valore complessivo corpo:		€	6.000,00
- Valore diritto e quota:		€	2.000,00

#### 8.3.1 Riepilogo valore complessivo del lotto:

A. Appartamento	€. 91.000,00
B. Garage	€. 6.000,00
<b>Totale</b>	<b>€. 97.000,00</b>

#### 8.3.2 Adeguamenti e correzioni della stima del lotto intero

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.700,00

#### 8.3.3 Prezzo base d'asta del lotto intero

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € 87.300,00

#### 8.4.1 Riepilogo valore complessivo diritto e quota:

A.	€. 30.333,00
B.	€. 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€. 32.333,00</b>

#### 8.4.2 Adeguamenti e correzioni della stima di diritto e quota:

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € 3.233,30

#### 8.4.3 Prezzo base d'asta diritto e quota:

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € 29.000,00

### 9.1 Giudizio di Divisibilità

I beni che formano il compendio immobiliare non sono comodamente divisibili per il conseguimento di quote equivalenti.

La presente relazione si compone di pagine 18 oltre agli allegati di seguito elencati:

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

Rimini, 21/02/2026

Geom. Stefano Leurini  
(documento firmato digitalmente)