

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

contro

**N. Gen. Rep. 96/2025**

**Giudice:** Dott. Filippo Meneghello  
**Custode Giudiziario:** Avv. Fabio Mariani

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato:**

Arch. Marco Pizzioli

iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Rimini al n°247

iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n°82 del 17/11/2014

C.F.:PZZMRC60L16H294I - P.Iva:03371900402

con studio in Rimini, Via Flaminia 183 f

cellulare: +39 335425080

email: archpizzioli@studiomem.it pec:[marco.pizzioli@archiworldpec.it](mailto:marco.pizzioli@archiworldpec.it)

Giudice: Dott. Filippo Meneghello

Custode: Avv. Fabio Mariani

Perito: Arch. Marco Pizzioli

**Beni in San Clemente (Rn) - Via Trado n°712**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

Proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso civile abitazione sito nel comune di San Clemente. Trattasi di appartamento al piano terreno composto da ampio soggiorno con cucina, due bagni e due camere da letto oltre a disimpegno di collegamento e corti esterne con logge e portici; completa il compendio immobiliare l'autorimessa al piano primo sottostrada idonea all'alloggiamento di un'autovettura. Le due unità immobiliari, collegate da scala interna, risultano inserite in fabbricato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato nella prima decade degli anni '2000 e sono distinte in catasto fabbricati al foglio 22 mappale 1661, subalterni 8 e 36.

Più precisamente, sono identificate al catasto come segue:

**Catasto fabbricati**

- Foglio 22 mappale 1661, subalterno 8, classe 2, piano terra e primo piano sottostrada, categoria catastale A/3, consistenza pari a 4,5 vani, superficie catastale pari a 89,00 mq, superficie catastale esclusa aree scoperte pari a 74,00 mq, rendita catastale pari a 232,41 euro.
- Foglio 22 mappale 1661, subalterno 36, classe 2, primo piano sottostrada, categoria catastale C/6, consistenza pari a 18,00 mq, superficie catastale pari a 20,00 mq, rendita catastale pari a 67,86 euro.

**Catasto terreni**

Foglio 22, mappale 1661, Ente Urbano, mq 2400,00.

**Confini/coerenze**

Il subalterno 36 confina con il subalterno 35 (proprietà xxxxxx), il subalterno 66 (parti comuni), il subalterno 55 (proprietà xxxxxx), il subalterno 7 (proprietà xxxxxx) salvo altri;

Il subalterno 8 confina con il subalterno 63 (parti comuni), il subalterno 7 (proprietà xxxxxx), il subalterno 6 (proprietà xxxxxx) salvo altri;

**Intestazione catastale e regime patrimoniale degli esecutati**

Le unità immobiliari risultano catastalmente intestate ai sig.ri xxxxxxxxxxxx nato a Rimini il 20/11/1974, C.F: xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxxxxxxxxx nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 07/11/1976, C.F: xxxxxxxxxxxxxx.

I debitori sono stati coniugati in regime di separazione dei beni dal 08/11/2001 per effetto di atto di matrimonio depositato al comune di Riccione al numero 35 p.1 fino al 18/02/2021, data nella quale il tribunale di Rimini con provvedimento 213/2021 (passato in giudicato il

30/11/2021) ha pronunciato separazione giudiziale. Dunque i debitori risultano ad oggi separati.

Il tutto come riportato nella documentazione anagrafica di cui all'allegato sei.

---

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure storiche aggiornate, la planimetria catastale, il quadro dimostrativo e l'elenco subalterni catastale e l'estratto di mappa (in allegato 2 e 3).

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale, mediamente trafficata, con buona disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	Negozi al dettaglio di qualsiasi genere, istituti bancari, scolastici (asili, istituti di formazione primaria e secondaria di primo grado) nel raggio kilometrico pari a cinque chilometri;
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali e agricole;
Collegamenti pubblici:	Autobus (50 m), stazione ferroviaria centrale (11,0 Km), autostrada (15,0 Km), aeroporto (15,0 Km).

## STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx unitamente al figlio.

Si precisa che, in data 02/03/2026, su richiesta del sottoscritto dell'agenzia dell'entrate di Rimini, ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato relativamente agli immobili oggetto del presente elaborato peritale.

Qualora, fossero, stati stipulati contratti di affitto e/o comodato posteriormente a tale data essi sarebbero in ogni caso non opponibili alla procedura, pertanto non validi a seguito di aggiudicazione.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa

coniugale: **Nessuno**

Giudice: Dott. Filippo Meneghello

Custode: Avv. Fabio Mariani

Perito: Arch. Marco Pizzioli

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

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

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

- TRASCRIZIONE del 20/07/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Registro Particolare 3037 Registro Generale 12388, pubblico ufficiale: Notaio Francesco Colucci, repertorio 66558/13446 del 06/07/2007 a favore di Banca di credito cooperativo di Gradara – Soc. Cooperativa con sede in Gradara (PU), C.F:00131830416 e contro i sig. xxxxxxxxxxxx come sopra identificati

Importo ipoteca: 260.000,00 €

Importo capitale: 130.000,00€

- ISCRIZIONE del 07/06/2022 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, registro particolare 1514, registro generale 8883, pubblico ufficiale: tribunale di Rimini, repertorio 828 del 16/07/2021 a favore di xxxxxxxxxxxxxx, C.F:xxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx come sopra identificata identificato (per la quota di ½).

Importo ipoteca: 50.000,00 €

Importo capitale: 24.528,95 €

4.2.1. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 30/11/2011 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Rimini, in data 07/11/2011 con repertorio 4147/2011, registro generale 16951 e registro particolare 9746 a favore di xxxxxxxxxxxx, C.F: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx come sopra identificato (per la quota di ½);
- TRASCRIZIONE del 07/05/2014 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Rimini, in data 17/02/2014 con repertorio 671/2014 registro generale 6163 e registro particolare 4333 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come sopra identificato (per la quota di ½);
- TRASCRIZIONE del 05/07/2024 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE

Giudice: Dott. Filippo Meneghello

Custode: Avv. Fabio Mariani

Perito: Arch. Marco Pizzioli

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Rimini, in data 06/06/2024 con repertorio 1973, registro generale 9960 e registro particolare 7288 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx come sopra identificata (per la quota di ½).

- TRASCRIZIONE del 06/10/2025 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Rimini, in data 05/10/2025 con repertorio 671 del 05/10/2025, registro generale 15212 e registro particolare 10787 a favore di Banca di credito cooperativo di Gradara – Soc. Cooperativa con sede in Gradara (PU), C.F:00131830416 e contro i sig. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx come sopra identificati

4.2.2. Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 09/12/2004 - ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO del 10/11/2004 (relativo all’area sul quale sono edificate le unità immobiliari), trascritto a Rimini il 09/12/2004, numero di repertorio 62234, registro generale 17897, registro particolare 11287 a favore di Comune di San Clemente, C.F:82009450402 e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.  
Si allega stesura integrale del citato atto in allegato 5.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €1520,00, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	-	-	€ 94,00	€ 94,00
Ipoteca giudiziale	€ 50.000,00	€ 250,00	-	€ 250,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1520,00</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall’Agenzia delle Entrate all’atto della cancellazione delle suindicate formalità. Si allega in allegato 4 elenco sintetico delle formalità e relative note di trascrizione aggiornate al 21/01/2026.

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

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudice: Dott. Filippo Meneghello  
Custode: Avv. Fabio Mariani  
Perito: Arch. Marco Pizzioli  
5/12

A seguito di sopralluogo in loco e di raffronto con gli elaborati allegati ai precedenti edilizi è stata verificata corrispondenza ad eccezione di lieve errore nell'indicazione di alcune quotature comunque "in tolleranza" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis della l.r 23/04.

Dunque, non sussistono difformità tali da produrre sanzioni e/o limitazioni ai beni oggetto di stima.

La presente analisi di conformità urbanistica, che riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa, viene redatta ai soli fini urbanistici ed è prescindente dalla verifica del rispetto delle varie normative specifiche e di settore (ad esempio in materia di antisismica, energetica, antincendio, ecc.) che, pertanto, non è oggetto della presente in quanto non oggetto di esplicito incarico. Essa è stata condotta nell'ipotesi che il comune di San Clemente, abbia fatto visionare al sottoscritto tutte le pratiche edilizie relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente così come richiesto nella richiesta di accesso atti e non si risponde di eventuali mancanze da parte del suddetto ufficio.

#### 4.3.2. Conformità catastale

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto presente in loco, dunque non è necessaria variazione catastale, in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010 emanata dall'Agenzia del Territorio.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

Per quanto riguarda le spese condominiali, a seguito di comunicazione dell'amministratore condominiale del 10/03/2026 risulta, alla data del 22/01/2026, a carico della attuale proprietà un debito verso il condominio pari ad euro 6.918,11. Tali spese, oltre ad eventuali insoluti condominiali successivi e relative spese legali, ricadranno, ovviamente, sull'aggiudicatario dell'immobile.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliare risultano intestate ai sig.ri xxxxxxxxxxx nato a Rimini il 20/11/1974, C.F: xxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 e xxxxxxxxxxx nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 07/11/1976, C.F: xxxxxxxxxxx, in forza di atto di compravendita del 06/07/2007, numero di repertorio 66557/13445, registro generale 12387, registro particolare 7211, trascritto a Rimini il 20/07/2007, per effetto del quale i sig.ri xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx acquistavano dalla società "xxxxxxxx" con sede in Morciano di Romagna, C.F:xxxxxxxx, i beni oggetto del presente elaborato peritale.

### 7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

Si elencano di seguito i precedenti edilizi reperiti in relazione all'immobile oggetto del presente elaborato peritale presso i competenti uffici comunali di San Clemente:

- Permesso di costruire 33/2004 prot. 8361/2004 del 23/12/2004;
- DIA 3/2006 prot.543/2006 del 25/01/2006; (variante a PC 33/2004);

Giudice: Dott. Filippo Meneghello  
Custode: Avv. Fabio Mariani  
Perito: Arch. Marco Pizzioli

- DIA 98/09 protocollo 6043 del 08/10/2009; (per completamento delle aree esterni comuni)
- Domanda per il certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 6689/2009 del 05/11/2009; (equipollente del certificato di abitabilità) – PERFEZIONATA PER “SILENZIO ASSENSO”;

Descrizione <b>immobile</b> di cui al punto A
---

Proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso civile abitazione sito nel comune di San Clemente. Trattasi di appartamento al piano terreno composto da ampio soggiorno con cucina, due bagni e due camere da letto oltre a disimpegno di collegamento e corti esterne con logge e portici; completa il compendio immobiliare l'autorimessa al piano primo sottostrada idonea all'alloggiamento di un'autovettura. Le due unità immobiliari, collegate da scala interna, risultano inserite in fabbricato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato nella prima decade degli anni '2000 e sono distinte in catasto fabbricati al foglio 22 mappale 1661, subalterni 8 e 36.

**Destinazione urbanistica:**

## Strumenti urbanistici

- Piano regolatore generale approvato con delibera di giunta provinciale 205 del 08/08/02 e modificato da ultimo con delibera G.P 283 del 26/10/2009 (vigente) e delibera del consiglio comunale 61 del 21/05/2010 (approvata);
- Variante al piano regolatore adottata Con Delibera di Giunta Comunale n. 80 del 29/09/2025;

L'immobile è individuato dal piano regolatore in zona residenziale di completamento "B2".

Per brevità si omette l'elencazione delle varie tipologie di vincolo (sia in relazione agli strumenti urbanistici comunali, sia a quelli provinciali e regionali) ricadenti sull'area ove insiste l'unità immobiliare.

Di seguito si riportano tabellate, le superfici reali ed equivalenti ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Superficie abitativa – Sub 8	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
Logge-Portici – Sub 8	Sup. reale lorda	27,00	0,50	13,50
Corte esterna – Sub 8	Sup. reale lorda	108,00	0,10	10,80
Autorimessa – Sub 36	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>229,00</b>		<b>108,30</b>

### **Caratteristiche immobile oggetto di stima**

<u>Infissi:</u>	Porte interne in legno. Infissi esterni in legno e vetrocamera. condizioni: buone.
<u>Pavim. interna:</u>	Pavimentazioni in ceramica e legno Condizioni: buone.
<u>Pareti esterne:</u>	Struttura portante intelaiata in cemento armato e tamponamenti in laterizio termico con isolamento termico. Condizioni: buone
<u>Impianto termico:</u>	Impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a metano a condensazione con radiatori.  Condizioni: Buone.

Il sottoscritto mediante accesso atti ha inoltre reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, oggetto del presente elaborato peritale (arrotondate allo 0,50 mq):

Locali	Sup netta arrotondata (mq)	Altezza (m)	Esposizione	Condizioni
Ingresso / soggiorno / Cucina / Scala	28,00	H=2,70 ml		Buone
Disimpegno	3,00	H=2,70 ml		Buone
Camera matrimoniale	13,00	H=2,70 ml		Buone
Camera Singola	9,00	H=2,70 ml		Buone
Bagno "padronale" camera	3,00	H= 2,70 ml		Buone
Bagno	4,00	H= 2,70 ml		Buone
Disimpegno piano interrato	2,50	H= 2,40 ml		Buone
<b>Totale locali principali (1) – SUB 8</b>	<b>62,50</b>			
Loggia	12,00	H= 2,70 ml		Buone
Portico	14,00	H= 2,70 ml		Buone
<b>Totali Loggia-portico (2) – SUB 8</b>	<b>26,00</b>			
<b>Corte esterna (3) – SUB 8</b>	<b>100,00</b>			Buone
<b>Autorimessa – SUB 36</b>	<b>18,00</b>	H= 2,40 ml		Buone
<b>TOTALE (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>206,50</b>			

Si allega documentazione fotografica in allegato 1.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti precisate nel sottostante paragrafo 8.2.

L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato ad uso civile abitazione ultimato nel 2007, presentante buono stato di manutenzione e finiture ordinarie e localizzato in area urbanizzata appena al di fuori del centro comunque servita dai mezzi pubblici.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (anno 2025 – semestre 1) indica per le abitazioni di tipo economico in stato di conservazione "normale" in zona "E1-Suburbana/Frazioni - Sant'Andrea in Casale" valori medi compresi tra 1450,00 €/m<sup>2</sup> e 1950,00 €/m<sup>2</sup>. Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati i valori OMI, lo stato di conservazione dell'immobile e le finiture di pregio, oltre agli immobili in vendita utilizzati per il confronto e lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **2050,00 €/m<sup>2</sup>**;

## 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di San Clemente, conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

## 8.3. Valutazione immobile con stima sintetica comparativa parametrica

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti calcolate nei paragrafi precedenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore Unitario (euro)	Valore Complessivo (Euro)
Superficie abitativa – Sub 8	75,00	€ 2.050,00	€ 153.750,00
Logge-Portici – Sub 8	12,50	€ 2.050,00	€ 25.625,00
Corte esterna – Sub 8	10,80	€ 2.050,00	€ 22.140,00
Autorimessa – Sub 36	10,00	€ 2.050,00	€ 20.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>108,30</b>		<b>€ 222.015,00</b>

-----> **Valore complessivo totale compendio immobiliare: € 222.015,00**

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- **Detrazione 10 %** - Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti;

**- € 22.201,50**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Sulla base di quanto calcolato al paragrafo precedente il valore del compendio immobiliare comprensivo delle detrazioni applicate risulta pari a;

**€ 199.813,50**

Dunque il **valore arrotondato del compendio immobiliare da porre a base d'asta** risulta pari a:

**€ 200.000,00**

**Giudizio di divisibilità:** a parere dello Scrivente il compendio immobiliare non risulta divisibile.

La presente relazione si compone di dodici (12) pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale: planimetria catastale, quadro dimostrativo ed elenco subalterni, estratto di mappa;
3. Visure storiche;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Atti notarili;
6. Documentazione anagrafica;
7. Attestato di prestazione energetica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli