

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

contro

N. Gen. Rep. 10/2025

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Giudiziario: Avv. Paolo Serafini

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

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Arch. Marco Pizzioli

A – Bene in Talamello (Rn) in Piazza Saffi 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare inserita all'interno di agglomerato edilizio di remota edificazione, sita nel comune di Talamello.

Il compendio immobiliare comprende appartamento al piano primo composto da zona giorno con angolo cottura, due camere e un servizio igienico.

Completano il compendio locale ad uso ripostiglio e locale ad uso centrale termica al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è distinta al catasto come segue:

• **Catasto fabbricati:**

- Foglio 6, particella 239, subalterno 14, piano primo sottostrada e primo, categoria catastale A/4, classe 4, consistenza 3,0 vani, superficie catastale pari a 77,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte pari a 77,00 mq, rendita catastale pari ad euro 72,82.

• **Catasto terreni:**

- Foglio 6, particella 239, Ente urbano di mq 423,00 (riguardante l'intera particella ove sorge il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente).

Il bene risulta intestato per la quota 1/1 al sig.

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. Si allega documentazione catastale (planimetrie catastali, elaborato planimetrico con elenco subalterni catastale, estratto di mappa e visure catastali) in allegato 2 e 3.

Regime patrimoniale del debitore

Il debitore risulta celibe. Si allegano estratto di nascita in allegato n°6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Centro storico all'interno di comune con aree prevalentemente agricole;

Servizi della zona:

farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio di 20,0 km;

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e agricole;

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Arch. Marco Pizzioli

Collegamenti pubblici:

Stazione ferroviaria (35,0 km), autostrada (30,0 Km),
aeroporto (40,0 Km);

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano occupati dall' intestatario.
In data 09/09/2025 l'Agenzia delle Entrate ha dichiarato che non sussistono contratti di affitto o comodato in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa
coniugale: Nessuno

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

- Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/06/2006, registro particolare 1430, registro generale 5120, repertorio 67823/11631 del 06/08/2008 a favore di Banca delle Marche S.p.a con sede in Ancona (AN), C.F:01377380421 contro come sopra identificato.

- importo ipoteca: € 260.000,00;
- importo capitale: € 130.000,00;

- Verbale di pignoramento immobili del 15/01/2025 – Registro particolare 173, registro generale 226, repertorio 4836 del 04/01/2025 a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino (TO), C.F:00799960158 contro come sopra identificato.

4.2.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2.2. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2.4. Altre formalità: nessuna

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Arch. Marco Pizzioli

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1379,00 di cui € 979,00 per diritti e imposte ed € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue (tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall'Agenzia delle Entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità).

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 130.000,00	€ 650,00	€ 35,00	€ 685,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 979,00
Onorari	n° formalità	2	200	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 1379,00

Elenco formalità aggiornate al 14/07/2025 e relative note di trascrizione in allegato 4.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato e dal raffronto tra lo stato di fatto e **lo stato legittimo dell'immobile** (rappresentato, come da definizione normativa ai sensi dell'articolo 9 bis del DPR 380/01 dalla documentazione urbanistica elencata al successivo paragrafo 7 o dalla documentazione catastale di impianto, qualora non presente documentazione urbanistica integrata con le eventuali opere in tolleranza ai sensi degli articoli 34 bis e 34 ter) è emerso che nel vano ripostiglio al piano terreno è presente un piccolo soppalco che risulta non regolare urbanisticamente.

Si ritiene che l'eventuale sanatoria edilizia, anche qualora ammessa dalle norme possa rivelarsi comunque "antieconomica", pertanto ai fini della presente perizia si stimano unicamente costi di ripristino dello stato legittimo mediante demolizione della piccola superficie soppalcata di cui sopra pari ad euro 5000,00 che risulteranno in capo all'aggiudicatario dell'immobile. Tale cifra è da intendersi comunque stimata ed è da quantificarsi precisamente al momento delle operazioni con la richiesta di preventivi dettagliati.

La presente analisi di conformità urbanistica, che riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, è comunque redatta ai soli fini urbanistici assumendo che le pratiche edilizie depositate agli atti siano perfezionate senza difetti procedurali in quanto non sono stati reperiti espliciti atti di diniego ed è prescindente dalla verifica del rispetto delle varie normative specifiche e di settore (ad esempio in materia di antisismica, energetica, antincendio, ecc) che non è oggetto della presente.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Essa è stata condotta nell'ipotesi che il comune di Talamello 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

Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio si rilevano lievi difformità/incongruenze non incidenti sulla rendita catastale in merito all'appartamento e ai locali al piano terreno e la presenza di un piccolo soppalco non rappresentato all'interno del locale ad uso sgombero al piano terreno.

Tali difformità non risultano incidenti sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'agenzia del territorio, non è necessaria alcuna variazione catastale.

Inoltre, nella visura catastale si rileva una errata indicazione del riferimento toponomastico in quanto l'immobile ad uso abitativo è in realtà in Piazza Saffi 4 e non viale Saffi 22, mentre autorimessa e vano centrale termica sono sprovvisti di numerazione civica affissa. Tale incongruenza, che comunque non produce sanzioni né limitazioni al bene è emendabile con istanza in bollo da depositarsi all'agenzia del territorio con costi stimati totali pari ad euro 250,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

All'interno dei ripostigli al piano terreno si sono rilevati alcuni distacchi di intonaco dovuti, presumibilmente, alla presenza di umidità di risalita. Altresì si è rilevata la presenza di piccole tracce di umidità nel servizio igienico.

Di tali aspetti si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile, oggetto del presente elaborato peritale, è pervenuto all'attuale proprietario come sopra identificato per effetto di atto di compravendita, registro generale 5119, registro particolare 2655 del 30/05/2006, numero di repertorio 67822/11630 per effetto del quale acquisiva l'immobile dalla sig.ra _____ nata il _____ a _____, C.F. _____ (usufruttuaria per 1/3) e _____ nato il _____ a _____, C.F. _____ (proprietario per 2/3 e nudo proprietario per 1/3) che rappresenta dunque la precedente proprietà. Si allega il testo integrale del citato atto in allegato 5.

7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITÀ

Presso gli archivi dell'ufficio edilizia privata del comune di Talamello, in relazione agli immobili oggetto del presente elaborato peritale (rispetto alle quali è stata verificata la conformità urbanistica dell'immobile), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia 14/91 del 22/11/1991;

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Arch. Marco Pizzioli

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Concessione edilizia in sanatoria n°771 del 23/02/1995;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità (o equipollente) nelle forme previste dalla legge relativamente al subalterno oggetto di stima. Sarà cura dell'aggiudicatario (o del potenziale aggiudicatario) verificare la sussistenza dei requisiti per il perfezionamento di una nuova pratica di agibilità/abitabilità con i preposti uffici e sulla base delle norme/regolamenti in vigore al momento della richiesta.

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
Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Arch. Marco Pizzioli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B- Descrizione della unità immobiliare di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare inserita all'interno di agglomerato edilizio di remota edificazione, sita nel comune di Talamello. Il compendio immobiliare comprende appartamento al piano primo composto da zona giorno con angolo cottura, due camere e un servizio igienico. Completano il compendio locale ad uso ripostiglio e locale ad uso centrale termica al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è distinta al catasto fabbricati al foglio 6, particella 239 subalterno 14.

- **Strumenti urbanistici / Destinazione urbanistica**

L'immobile nel quale è inserito il subalterno oggetto di stima è individuato dal vigente piano regolatore generale di Talamello approvato in data 06/06/2005 con delibera di consiglio comunale 10/2025 in zona A1 – Centro storico

Per brevità si omette l'elencazione delle (eventuali) tipologie di vincolo ricadenti sull'area ove ricade il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, in quanto non si ritengono incidenti ai fini della valutazione perché trattasi di unità immobiliari già edificate e soggette (eventualmente) ad interventi di recupero/manutenzione dell'immobile.

- **Calcolo superfici**

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti dell'immobile oggetto di stima (arrotondate), queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie.

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Appartamento	Sup. reale lorda	58,00	1,00	58,00
Ripostiglio	Sup. reale lorda	38,00	0,50	19,00
Centrate termica	Sup. reale lorda	3,00	0,25	0,75
TOTALI	Sup. reale lorda	99,00		77,75

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Arch. Marco Pizzioli



Caratteristiche costruttive

Infissi:

Infissi esterni in legno con
vetro doppio / singolo all'interno
dell'appartamento
oscurati con persiane in legno
Porte interne in legno.
Porte in ferro per quanto
riguarda centrale termica
e ripostiglio al piano
terreno.
Condizioni: sufficienti.



Pavim. Interna:

Pavimentazione con
piastrelle in ceramica sia
all'interno dell'appartamento
che nel ripostiglio al piano
terreno che nella centrale
termica.
Condizioni: sufficienti.



Pareti esterne:

Edificio realizzato con
struttura portante in muratura
portante.
Pareti non isolate termicamente.
Condizioni: sufficienti
(necessitanti di interventi
manutentivi).



Impianto termico:

Riscaldamento e produzione
acqua calda sanitaria con
caldaia a metano e radiatori
Condizioni: discrete.



Si precisa che all'atto del sopralluogo non sono state fornite le certificazioni (o dichiarazioni) di conformità (o di rispondenza alla norma 46/90) degli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale.



Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Arch. Marco Pizzioli



La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica (metri quadrati arrotondati allo 0,50 mq), allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato peritale:

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Condizioni
Camera matrimoniale	15,00	2,60	Sufficienti
Camera singola	9,00	2,60	Sufficienti
Bagno	6,00	2,50	Sufficienti
Soggiorno con angolo cottura	17,00	2,60	Sufficienti
Totale locali appartamento (1)	47,00	-	
Totale centrale termica (2)	2,00	Variabile min=1,85, max=2,05	Discrete
Totale ripostiglio (3)	35,00	3,15	Discrete
TOTALI (1) + (2) + (3)	84,00	-	

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati, per semplicità al di sopra della documentazione catastale/urbanistica).

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 successivo paragrafo 8.2.

L'immobile oggetto di stima, sito in zona "centro storico" a confine con zone agricole, risulta avere i principali servizi primari e secondari nel raggio di circa 20 km, come evincibile anche dai paragrafi precedenti.

La costruzione del fabbricato, nel quale il subalterno oggetto della presente è inserito, risale presumibilmente alla prima metà del 900 e presenta finiture ordinarie così come l'unità immobiliare stimata.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico (non è presente la categoria catastale "abitazione di tipo popolare - A/4 nella quale ricade l'immobile nel comune di Talamello in zona B1-Centro Storico, valori medi compresi tra 790,00 €/mq e 830,00 €/mq.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati 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.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Considerati i valori OMI e che questi ultimi riguardano una vasta area nella quale i prezzi al metro quadrato sono comunque molto differenti tra di loro a seconda della posizione dell'immobile oggetto di stima all'interno della suddetta area, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere per la stima dell'unità immobiliare il valore di **790,00 €/m²** (da applicarsi alle superfici convenzionali calcolate precedentemente).

8.2 - Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Talamello, 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 comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, calcolate in precedenza e proposto nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Appartamento	58,00	€ 790,00	€ 45.820,00
Ripostiglio	19,00	€ 790,00	€ 15.010,00
Centrale termica	0,75	€ 790,00	€ 592,50
Totali	77,75		€ 61.422,50

8.4 - Adeguamenti e correzioni della stima

- Abbattimento del valore per assenza del certificato di agibilità/abitabilità (o equipollente nelle forme previste dalla legge) (15% del valore);
- € 9.213,38
- Abbattimento forfettario per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10% del valore);
- € 6.142,25

8.5 - Prezzo base d'asta del lotto

Il prezzo a base d'asta del lotto scaturisce dunque, dal valore dell'immobile in condizioni ordinarie stabilito sulla base delle superfici convenzionali nel paragrafo 8.3 con detrazione dei valori determinati nel precedente paragrafo 8.4.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Pertanto, sulla base delle correzioni e dei calcoli di cui ai precedenti paragrafi il valore del compendio immobiliare da porre a base d'asta del lotto risulta pari a

Valore dell'immobile a base d'asta arrotondato

€ 46.000,00

Relazione creata in data 05/11/2025

Codice documento: E118-2025-00010

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima può essere considerato divisibile, in quanto è possibile formare eventualmente due lotti: uno con il ripostiglio al piano terreno e uno con appartamento e centrale termica. Tale operazione sarebbe possibile solo previo deposito pratiche catastali e urbanistiche.

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

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: quadro dimostrativo ed elenco subalterni catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali;
- 3) Documentazione catastale: visure catastali;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Atto di provenienza;
- 6) Documentazione anagrafica;
- 7) Attestato di prestazione energetica;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Arch. Marco Pizzioli