

Esecuzione Forzata

RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.

contro

OMISSIS e OMISSIS

N. Gen. Rep. **379/2017** (con riunita la 51/2025)

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario **Avvocato Gianluca Laganella**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Nader Payman
iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 300
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Rimini al N. 588
C.F. PYMNDR55R03Z133U*

*Serravalle (RSM) Via Globigerina 12
telefono: 0549/909881
cellulare: 335/371970
email: npayman@omniway.sm
PEC: nader.payman@ingpec.eu*

Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) – Via Ugo Braschi, 78
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione e magazzini, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) alla Via Ugo Braschi n. 78;
e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo, costituito da:
ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, w.c., disimpegno e balcone.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 122, di cui circa m² 99 (abitazione) e circa m² 23 (balcone).

Identificata al catasto fabbricati:
intestati:

- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 10, particella 231, subalterno 5, Via Ugo Braschi n. 74-A, piano 1, zona censuaria -, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 104 m² – escluse aree scoperte 97 m², rendita € 582,31.

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare.

Coerenze: Subalterni n.ri 4, 6 e 10.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile fa parte, così come individuate dalla legge e dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, il tutto come meglio specificato nell'atto a rogito del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini del 01.04.1997, Rep. n. 4599/1522, trascritto a Rimini in data 02.04.1997 all'Art. 2456. Per una migliore identificazione grafica delle parti in proprietà e delle parti comuni, si fa pieno ed espresso riferimento all'elaborato planimetrico per la dimostrazione della divisione in subalterni depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini - Territorio – Servizi Catastali in data 20.03.2008 - Prot. n. RN0047394, dal quale si evince quanto segue:

- Sub. 46, via Ugo Braschi 78, piano S1-T1-2 3-4, B.C.N.C. (disimpegno piano S1, ascensore e vano scala piani T-1-2-3-4, ingresso piano T, vano macchine ascensore Piano 5), comune ai subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-25-26-27-28-29-30-31-32-33-36-37-38-39-40-41-42-45-50;
- Sub. 48, via Ugo Braschi 78, piano S1, B.C.N.C. (scivolo piano S1), comune ai subalterni 36-37-38-39-40-41-42-45 e ai mappali 251-252-253-254-255-256;
- Sub. 49, via Ugo Braschi 78, piano T, B.C.N.C. (corte comune piano T), comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-50.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 10, particella 231, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 3035.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa e idonea.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

OMISSIS

Deceduta in data **04.05.2021**, come indicato nel certificato di morte rilasciato dal Comune di Santarcangelo di Romagna in data 12.07.2024.

OMISSIS

Celibe, il debitore risulta di stato libero come da estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Cesena in data 11.07.2024.

Le relative certificazioni di stato civile (certificato di morte ed estratto per riassunto dell'atto di nascita) sono allegate al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (assente), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (assente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (sufficiente), università (assente), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (buono).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: vallata del Fiume Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono: centro città, Rimini, Repubblica di San Marino e vari paesi dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (22), autobus (0,5), autostrada (4), ferrovia (0,5), filobus (assente), metropolitana (assente), porto di Rimini (15), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito di richiesta presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale non è emersa la presenza di contratti di locazione/comodato; il testo della comunicazione dell'Agenzia Entrate è il seguente:

“ si comunica che a seguito di riscontro effettuato al sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato in data 28.06.2024, la ricerca ha dato esito negativo”.

In sede di ultimo sopralluogo eseguito il 23.08.2024 l'immobile è risultato occupato dal debitore e da suo padre, senza titolo.

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:

Domanda giudiziale derivante da accertamento simulazione atti a favore di BANCA DI RIMINI – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini, c.f. 00150670404,

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 08.02.2010, Rep. n. 1616, trascritta a Rimini in data 17.02.2010 al R.P. 1410 e R.G. 2478.

La formalità colpisce anche altri beni.

Domanda Giudiziale derivante da Accertamento Simulazione Atti a favore di BANCA MALATESTIANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini, c.f. 03310710409, contro OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 23.04.2010, Rep. n. 6387/2010, trascritta a Rimini in data 07.05.2010 al R.P. 4048 e R.G. 7087.

La formalità colpisce anche altri soggetti ed altri beni.

Domanda Giudiziale derivante da Revoca Atti soggetti a trascrizione a favore di BANCA MALATESTIANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini, c.f. 03310710409, contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 23.04.2010, Rep. n. 6387/2010, trascritta a Rimini in data 07.05.2010 al R.P. 4049 e R.G. 7088.

La formalità colpisce anche altri beni.

Domanda Giudiziale derivante da Revoca Atti soggetti a trascrizione a favore di BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. con sede in Morciano di Romagna, c.f. 00125680405, contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 04.11.2010, Rep. n. 582/2010, trascritta a Rimini in data 29.11.2010 al R.P. 10549 e R.G. 18560.

La formalità colpisce anche altri beni.

Domanda Giudiziale derivante da Accertamento Simulazione Atti a favore di UGF ASSICURAZIONI SPA con sede in Bologna, c.f. 02705901201, contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 11.03.2011, Rep. n. 1806, trascritta a Rimini in data 25.05.2011 al R.P. 4359 e R.G. 7761.

La formalità colpisce anche altri beni.

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali/provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Convenzioni edilizie:* **Nessuna**
- 4.1.5. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**
- 4.1.6. *Servitù e patti:* **Nessuna**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA SPA** con sede in Cesena, c.f. 02155830405, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1; a firma del Tribunale di Rimini in data 24.11.2008, Rep. n. 2675/2008, iscritta a Rimini in data 15.03.2013 al R.P. 588 e R.G. 3886.

importo ipoteca: € 180.000,00

importo capitale: € 131.155,67

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro soggetto e altri beni.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI RIMINI – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini, c.f. 00150670404, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1; a firma del Tribunale di Rimini in data 30.07.2015, Rep. n. 1727, iscritta a Rimini in data 07.08.2015 al R.P. 1864 e R.G. 10273.

importo ipoteca: € 50.000,00

importo capitale: € 37.639,82

Domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via Pisacane n. 5, c/o Avv. Barbiani.

La formalità colpisce anche altro soggetto e altri beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI** con sede in Morciano di Romagna, c.f. 00125680405, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1; a firma del Tribunale di Rimini in data 12.06.2009, Rep. n. 1522/2009, iscritta a Rimini in data 09.08.2016 al R.P. 2120 e R.G. 11292.

importo ipoteca: € 40.000,00

importo capitale: € 21.193,29

Domicilio ipotecario eletto: Sede Legale, Via Bucci n. 61, Morciano di Romagna.

La formalità colpisce anche altro soggetto e altri beni.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **RIMINIBANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E VALMARECCHIA S.C.** con sede in Rimini, c.f. 04241950403, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1;

a firma del Tribunale di Rimini in data 04.12.2017, Rep. n. 4772, trascritto a Rimini in data 03.01.2018 al R.P. 101 e R.G. 113.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.** con sede in Gradara, c.f. 04241950403, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1;

a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 13.08.2022, Rep. n. 2721, trascritto a Rimini in data 08.09.2022 al R.P. 9746 e R.G. 14100.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.** con sede in Gradara, c.f. 04241950403, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1;

a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 22.04.2025, Rep. n. 1325/2025, trascritto a Rimini in data 16.05.2025 al R.P. 5380 e R.G. 7578.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.514,00 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: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca giudiziale	€ 180.000,00	€ 900,00	€ 94,00	€ 994,00
ipoteca giudiziale	€ 50.000,00	€ 250,00	€ 94,00	€ 344,00
ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
pignoramento 1	-	-	€ 294,00	€ 294,00
pignoramento 2	-	-	€ 294,00	€ 294,00
pignoramento 3	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.514,00

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

Gli elenchi sintetici e le formalità aggiornati al 07.08.2025 sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 78/1970 del 10.04.1970 - Pratica n. 89/1970, per "costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi", a nome OMISSIS.

Variante - Pratica n. 233/1971 del 27.08.1971, per "costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi", a nome OMISSIS e OMISSIS.

Abitabilità n. 37 del 11.12.1972, a nome OMISSIS e OMISSIS.

6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluoghi, eseguiti il 05.10.2018, l'08.10.2018 ed il 23.08.2024, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) mancato inserimento di alcuni setti murari;
- 2) cambio di destinazione da ripostiglio a w.c. ed ampliamento dello stesso a discapito del disimpegno;
- 3) diverso posizionamento di alcuni tramezzi;
- 4) formazione di porta/passaggio di comunicazione diretta tra soggiorno e cucina;
- 5) errato posizionamento e dimensionamento di alcune finestre e porte-finestre.

Da informazioni assunte è emerso che:

- la difformità di cui al punto 5) rientra tra quelle previste nella "tolleranza costruttiva" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni;
- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria e se del caso anche sismica, per un importo (omnicomprensivo) in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile di circa € 4.500,00 oltre ad oneri di Legge.

Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed hanno funzione essenzialmente indicativa, per cui, in ogni caso, le modalità ed i costi andranno preventivamente verificati dal potenziale aggiudicatario presso gli uffici competenti.

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.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Preme rilevare che la verifica riguarda esclusivamente l'unità immobiliare pignorata e non comprende eventuali parti comuni.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dell'alea conseguente alla condizione degli immobili in relazione a quanto sopra indicato.

6.2. *Conformità catastale:*

Non Conforme

Dal raffronto tra la planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluoghi, eseguiti il 05.10.2018, l'08.10.2018 ed il 23.08.2024, sono emerse le seguenti difformità:

- mancato inserimento di alcuni setti murari;
- cambio di destinazione da ripostiglio a w.c. ed ampliamento dello stesso a discapito del disimpegno;
- formazione di porta/passaggio di comunicazione diretta tra soggiorno e cucina.

Le difformità di cui sopra non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale per cui, in conformità alla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), non è necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

N.B.: in merito al nominativo dell'intestatario catastale in visura, preme rilevare che quello indicato non è corretto a seguito della dichiarazione del Tribunale di Rimini di INEFFICACIA TOTALE dell'atto notarile (compravendita a firma del Dott. Barbara Ciacci Notaio in Rimini del 27.06.2008, Rep. n. 149484/10974, trascritto a Rimini in data 30.06.2008 all'Art. 6045) oltre a mancata presentazione della denuncia di successione di OMISSIS e accettazione tacita di eredità a firma del Tribunale di Rimini del 28.07.2023, Rep. n. 2829/2022, trascritta a Rimini in data 28.02.2024 al R.P. 2083 e R.G. 2888 a favore di OMISSIS.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi: 23,06 (singola palazzina) / 11,58 (intero complesso edilizio)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 880,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
gestione ordinaria € 12.244,00
gestione straordinaria € 4.011,23

N.B.: Le suddette informazioni sono aggiornate al 16.08.2025.

Amministratore condominiale: Studio Battistini – Via R. Morandi n. 2 –
47822 Santarcangelo di Romagna – tel. 0541 623529.

8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate per l'appartamento occorre predisporre l'A.P.E., il sottoscritto Perito Stimatore, previa specifica autorizzazione del G.E., resta a disposizione per far redigere, da ausiliario termo-tecnico, la suddetta attestazione, per una spesa pari ad € 200,00 oltre ad € 15,00 di diritti da corrispondere alla Regione Emilia-Romagna e oneri di Legge.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 Attuale proprietario:

OMISSIS, proprietà per 1/1; **dal 29.10.2016 ad oggi**, in forza di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità a firma del Tribunale di Rimini del 28.07.2023, Rep. n. 2829/2022, trascritto a Rimini in data 28.02.2024 al R.P. 2083 e R.G. 2888.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Si riporta integralmente quanto indicato nella Sezione D - Ulteriori informazioni della suindicata nota di trascrizione, e precisamente: "IL TRIBUNALE DI RIMINI HA DICHIARATO CHE OMISSIS HA ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DI OMISSIS DECEDUTO IN DATA 29.10.2016. I DATI RIPORTATI NELLA PRESENTE NOTA VENGONO INDICATI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO".

N.B.: OMISSIS è deceduta il 04.05.2021 ed inoltre dall'atto notarile di cui al Punto 9.2, NON RISULTA TRASCRITTO ALCUN ATTO CHE MODIFICHIL LA PROPRIETA' FINO ALL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' di cui sopra.

9.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS, diritto di abitazione per 1/1 e OMISSIS, proprietà per 1/1: **dal 27.06.2008 al 04.05.2021**, in forza di atto notarile di compravendita a firma del Dott. Barbara Ciacchi Notaio in Rimini del 27.06.2008, Rep. n. 149484/10974, trascritto a Rimini in data 30.06.2008 all'Art. 6045.

Documenti successivi correlati al suddetto titolo:

1. Annotazione n. 2798 del 03/09/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 2800 del 03/09/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. 1784 del 16/06/2011 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
4. **Annotazione n. 2797 del 10/10/2016 (INEFFICACIA TOTALE)**
5. **Annotazione n. 3716 del 28/12/2016 (INEFFICACIA TOTALE)**

OMISSIS, proprietà per 1/1; **dal 19.09.2007 al 27.06.2008**, in forza di riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte della Sig.ra OMISSIS deceduta il 19.09.2007, presentata all'Agenzia del Territorio di Rimini, protocollo n. RN0182878 in atti dal 07/11/2007, Registrazione: Sede: Riunione di usufrutto (n. 6284.1/2007).

OMISSIS nuda proprietà per 1/1 e OMISSIS, usufrutto per 1/1; **dal 01.04.1997 (ante ventennio) al 19.09.2007**, in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini del 01.04.1997, Rep. n. 4599/1522, trascritto a Rimini in data 02.04.1997 al R.P. 2456 e R.G. 3372.

Descrizione appartamento di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione e magazzini, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) alla Via Ugo Braschi n. 78;
e precisamente:

Appartamento posto al piano primo, costituito da:
ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, w.c., disimpegno e balcone.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 122, di cui circa m² 99 (abitazione) e circa m² 23 (balcone).

L'instestazione catastale **NON IDENTIFICA** la ditta effettivamente proprietaria (vedi punto 6.2. *Conformità catastale*).

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

ASTE
GIUDIZIARIE®

2,80	W
2,78	-
2,80	-
	S/T

ASTE GIUDIZIARIE

le fotografie non sono c

ASTE
GIUDIZIARIE®

discrete
discrete
discrete
discrete

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a., condizioni: discrete.

Travi e cordoli: materiale: c.a., condizioni: discrete.

Solai: materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.

Copertura: non rilevabile.

Scala: tipologia: rampa a "U", materiale: laterizio e c.a., condizioni: discreto.

discrete.

Balconi: materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.

Terrazzo: assente.

Loggia: assente

ASTE GIUDIZIARIE

Cancello pedonale: assente.

Cancello carrabile: assente.

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: tapparelle avvolgibili, materiale protezione: pvc, condizioni: appena sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: muratura con rivestimento, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete.

Pavim. esterna: materiale: asfalto bituminoso, condizioni: discrete.

Pavim. interna: materiale: piastrelle di ceramica. condizioni: discrete.

Rivestimento: ubicazione: cucina e servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: legno/metallo, accessori: blindatura: senza maniglione antipanico. condizioni: scarse.

ASTE GIUDIZIARIE

Antenna: Apologia: rettilinea, con diploma di distribuzione unifilare e unidirezionale; certificato di conformità: non fornito

Antifurto: Assente: assente.

Antincendio: **Assistentio:** assente

Ascensore: Assessore: presente.

ASTE GIUDIZIARIE®
Custode: AV Perito: 
azione ufficiale ad uso

disordine, conformita. no

ASTE GIUDIZIARIE®

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore comunale: condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità. N.B.: risulta assente il lavabo nel bagno.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, caldaia murale non installata , gli attacchi e lo scarico dei fumi sono in cucina, produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico installato in cucina in loco della caldaia, alimentazione: metano di città, diffusori: radiatori in ghisa e acciaio, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, tenuto conto di quanto indicato al punto 6.1. *Conformità urbanistico edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda / offerta.

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **10.3.**)

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

10.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato ed esaminate alcune documentazioni ufficiali presso:

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari (www.borsinoimmobiliare.it); essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2^a semestre 2024, da € 1.500,00 ad € 2.050,00 al m² (abitazioni di tipo economico A/3 – stato conservativo normale);
 - valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.357,00 ad € 1.937,00 al m² (abitazioni in stabili di fascia media - stato conservativo normale);
 - valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 1.800,00 ad € 1.900,00 al m² (abitazioni – buono stato);
 - valore rilevato su portale di vendita immobili relativo ad altro appartamento all'interno dello stesso fabbricato, in condizioni migliori, pari a circa € 2.400,00 al m²;
- si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima sia pari ad **€ 1.900,00 al m²**.

10.3. Valutazione corpi

APPARTAMENTO

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
abitazione	98,53	1,00	98,53
balcone	23,14	0,35	8,10
TOTALE	121,67		106,63

sulla base di un prezzo pari ad € 1.900,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 202.597,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 202.597,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 202.597,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	122	€ 202.597,00	€ 202.597,00
	TOTALE	122	€ 202.597,00	€ 202.597,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 202.597,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difficoltà circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€ 20.259,70

10.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 182.000,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Beni in Santarcangelo di Romagna (RN) – Via Ugo Braschi, 78
Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione e magazzini, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) alla Via Ugo Braschi n. 78;

e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo, costituito da:
ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta/studio, bagno, disimpegno e balcone.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 68, di cui circa m² 60 (abitazione) e circa m² 8 (balcone).

Identificata al catasto fabbricati:

intestati:

- OMISSIS Diritto di: Abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni
- OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 10, particella 231, subalterno 6, Via Ugo Braschi n. 78, piano 1, zona censuaria -, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 62 m² – escluse aree scoperte 60 m², rendita € 423,49.

Coerenze: Subalterni nn. 5, 7 e 11.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui l'immobile fa parte, così come individuate dalla legge e dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, il tutto come meglio specificato nell'atto a rogito del Dott. Pietro Bernardi Fabbrani Notaio in Rimini del 01.04.1997, Rep. n. 4599/1522, trascritto a Rimini in data 02.04.1997 all'Art. 2456. Per una migliore identificazione grafica delle parti in proprietà e delle parti comuni, si fa pieno ed espresso riferimento all'elaborato planimetrico per la dimostrazione della divisione in subalterni depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini - Territorio – Servizi Catastali in data 20.03.2008 Prot. n. RN0047394, dal quale si evince quanto segue:

- Sub. 46, via Ugo Braschi 78, piano S1-T1-2 3-4, B.C.N.C. (disimpegno piano S1, ascensore e vano scala piani T-1-2-3-4, ingresso piano T, vano macchine ascensore Piano 5), comune ai subalterni 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-25-26-27-28-29-30-31-32-33-36-37-38-39-40-41-42-45-50;

- Sub. 49, via Ugo Braschi 78, piano T, B.C.N.C. (corte comune piano T), comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-50.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 10, particella 231, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 3035.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C., è risultata completa e idonea.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

OMISSIS

Celibe, il debitore risulta di stato libero come da estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Cesena in data 11.07.2024.

La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita) è allegato al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (buono), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (assente), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (ottimo), palazzetto dello sport (assente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (ottimo), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (sufficiente), università (assente), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (buono).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: vallata del Fiume Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono: centro città, Rimini, Repubblica di San Marino e vari paesi dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (22), autobus (0,5), autostrada (4), ferrovia (0,5), filobus (assente), metropolitana (assente), porto di Rimini (15), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito di richiesta presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale non è emersa la presenza di contratti di locazione/comodato; il testo della comunicazione dell'Agenzia Entrate è il seguente:

“ si comunica che a seguito di riscontro effettuato al sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato in data 04.07.2025, la ricerca ha dato esito negativo”.

In sede di sopralluogo eseguito il 30.06.2025 l'immobile è risultato disabitato e nella disponibilità di OMISSIS, senza titolo.

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:

Domanda Giudiziale derivante da Accertamento Simulazione Atti a favore di BANCA DI RIMINI – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini, c.f. 00150670404, contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 08.02.2010, Rep. n. 1616, trascritta a Rimini in data 17.02.2010 al R.P. 1410 e R.G. 2478.

La formalità colpisce anche altri beni.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Domanda Giudiziale derivante da Accertamento Simulazione Atti a favore di BANCA MALATESTIANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini, c.f. 03310710409, contro OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 23.04.2010, Rep. n. 6387/2010, trascritta a Rimini in data 07.05.2010 al R.P. 4048 e R.G. 7087.

La formalità colpisce anche altri soggetti ed altri beni.

Domanda Giudiziale derivante da Revoca Atti soggetti a trascrizione a favore di BANCA MALATESTIANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Rimini, c.f. 03310710409, contro OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 23.04.2010, Rep. n. 6387/2010, trascritta a Rimini in data 07.05.2010 al R.P. 4049 e R.G. 7088.

La formalità colpisce anche altri beni.

Domanda Giudiziale derivante da Revoca Atti soggetti a trascrizione a favore di BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. con sede in Morciano di Romagna, c.f. 00125680405, contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 04.11.2010, Rep. n. 582/2010, trascritta a Rimini in data 29.11.2010 al R.P. 10549 e R.G. 18560.

La formalità colpisce anche altri beni.

Domanda Giudiziale derivante da Accertamento Simulazione Atti a favore di UGF ASSICURAZIONI SPA con sede in Bologna, c.f. 02705901201, contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS; a firma del Tribunale di Rimini in data 11.03.2011, Rep. n. 1806, trascritta a Rimini in data 25.05.2011 al R.P. 4359 e R.G. 7761.

La formalità colpisce anche altri beni.

- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali/provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Convenzioni edilizie:* **Nessuna**
- 4.1.5. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**
- 4.1.6. *Servitù e patti:* **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in Rimini, c.f. 00150670404, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1; a firma del Notaio Albore Massimo di Rimini in data 15.12.2004, Rep. n. 4266/389, iscritta a Rimini in data 17.12.2004 al R.P. 4521 e R.G. 18481.

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 100.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Rimini – Via Garibaldi n. 147

- Annotazione per restrizione dei beni a firma del Notaio De Angelis Prisca di Rimini in data 27.01.2006, Rep. n. 1166, annotata a Rimini in data 11.07.2006 al R.P. 1994 e R.G. 12915

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI CESENA SPA** con sede in Cesena, c.f. 02155830405, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1; a firma del Tribunale di Rimini in data 24.11.2008, Rep. n. 2675/2008, iscritta a Rimini in data 15.03.2013 al R.P. 588 e R.G. 3886.

importo ipoteca: € 180.000,00

importo capitale: € 131.155,67

Domicilio ipotecario eletto: -

La formalità colpisce anche altro soggetto e altri beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA DI RIMINI – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini, c.f. 00150670404, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1; a firma del Tribunale di Rimini in data 30.07.2015, Rep. n. 1727, iscritta a Rimini in data 07.08.2015 al R.P. 1864 e R.G. 10273.

importo ipoteca: € 50.000,00

importo capitale: € 37.639,82

Domicilio ipotecario eletto: Rimini, Via Pisacane n. 5, c/o Avv. Barbiani.

La formalità colpisce anche altro soggetto e altri beni.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI** con sede in Morciano di Romagna, c.f. 00125680405, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1; a firma del Tribunale di Rimini in data 12.06.2009, Rep. n. 1522/2009, iscritta a Rimini in data 09.08.2016 al R.P. 2120 e R.G. 11292.

importo ipoteca: € 40.000,00

importo capitale: € 21.193,29

Domicilio ipotecario eletto: Sede Legale, Via Bucci n. 61, Morciano di Romagna.

La formalità colpisce anche altro soggetto e altri beni.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca di rinnovazione – formalità di riferimento iscrizione R.P. 4521 del 17.12.2004 a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in Rimini, c.f. 00150670404, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1 e **OMISSIS**; a firma del Notaio Albore Massimo di Rimini in data 15.12.2004, Rep. n. 4266/389, iscritta a Rimini in data 24.09.2024 al R.P. 2018 e R.G. 13645.

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 100.000,00

Domicilio ipotecario eletto: -

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA S.C.** con sede in Gradara, c.f. 04241950403, contro **OMISSIS**, proprietà per 1/1;

a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 22.04.2025, Rep. n. 1325/2025, trascritto a Rimini in data 16.05.2025 al R.P. 5380 e R.G. 7578.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.996,00 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.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 200.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 180.000,00	€ 900,00	€ 94,00	€ 994,00
ipoteca giudiziale	€ 50.000,00	€ 250,00	€ 94,00	€ 344,00
ipoteca giudiziale	€ 40.000,00	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
ipoteca di rinnovazione	€ 200.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.996,00

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

Gli elenchi sintetici e le formalità aggiornati al 07.08.2025 sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 78/1970 del 10.04.1970 – Pratica n. 89/1970, per “costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi”, a nome OMISSIS.

Variante - Pratica n. 233/1971 del 27.08.1971, per “costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi”, a nome OMISSIS e OMISSIS.

Abitabilità n. 37 del 11.12.1972, a nome OMISSIS e OMISSIS.

D.I.A. – Pratica n. 307/2007 – Prot. n. 22427 del 15.10.2007, per “interventi di manutenzione straordinaria”, a nome OMISSIS.

6. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 30.06.2025, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) mancato inserimento di setto murario/scarico nel bagno;
- 2) posizionamento porta di accesso all'attuale cameretta/studio;
- 3) posizionamento porta di accesso al bagno;
- 4) mancata installazione porta di accesso alla camera;
- 5) diverso uso del locale cucina in cameretta/studio;
- 6) indicazione di alcune misure interne;
- 7) indicazione altezza interna.

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità di cui ai punti 6) e 7) rientrano tra quelle previste nella “tolleranza costruttiva” di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e successive modifiche ed integrazioni;
- le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria e se del caso anche sismica, per un importo (omnicomprensivo) in questa sede non esattamente quantificabile ma, orientativamente, stimabile di circa € 4.000,00 oltre ad oneri di Legge.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed hanno funzione essenzialmente indicativa, per cui, in ogni caso, le modalità ed i costi, andranno preventivamente verificati, dal potenziale aggiudicatario, presso i competenti uffici.

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.

Preme rilevare che la verifica riguarda esclusivamente l'unità immobiliare pignorata e non comprende eventuali parti comuni.

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto dell'alea conseguente alla condizione degli immobili in relazione a quanto sopra indicato.

6.2. *Conformità catastale:*

Non Conforme

Dal raffronto tra la planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 30.06.2025, sono emerse le seguenti difformità:

- mancato inserimento di setto murario/scarico nel bagno;
- posizionamento porta di accesso all'attuale cameretta/studio;
- posizionamento porta di accesso al bagno;
- mancata installazione porta di accesso alla camera;
- diverso uso del locale cucina in cameretta/studio;
- indicazione altezza interna.

Le difformità di cui sopra non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale per cui, in conformità alla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), non è necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

N.B.: in merito al nominativo dell'intestatario catastale in visura, preme rilevare che quello indicato non è corretto a seguito della dichiarazione del Tribunale di Rimini di INEFFICACIA TOTALE dell'atto notarile (compravendita a firma del Dott. Barbara Ciacchi Notaio in Rimini del 27.06.2008, Rep. n. 149484/10974, trascritto a Rimini in data 30.06.2008 all'Art. 6045) oltre a accettazione tacita di eredità a firma del Tribunale di Rimini del 28.07.2023, Rep. n. 2829/2022, trascritta a Rimini in data 28.02.2024 al R.P. 2083 e R.G. 2888 a favore di OMISSIS.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi: 48,71 (singola palazzina) / 23,48 (intero complesso edilizio)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 970,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

gestione ordinaria € 8.842,14

gestione straordinaria € 1.900,05

N.B.: Le suddette informazioni sono aggiornate al 16.08.2025.

Amministratore condominiale: Studio Battistini - Via R. Morandi n. 2 -
47822 Santarcangelo di Romagna - tel. 0541 623529.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

8. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate per l'appartamento occorre predisporre l'A.P.E., il sottoscritto Perito Stimatore, previa specifica autorizzazione del G.E., resta a disposizione per far redigere, da ausiliario termo-tecnico, la suddetta attestazione, per una spesa pari ad € 200,00 oltre ad € 15,00 di diritti da corrispondere alla Regione Emilia-Romagna e oneri di Legge.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 Attuale proprietario:

OMISSIS, proprietà per 1/1; **dal 29.10.2016 ad oggi**, in forza di atto giudiziario di accettazione tacita di eredità a firma del Tribunale di Rimini del 28.07.2023, Rep. n. 2829/2022, trascritto a Rimini in data 28.02.2024 al R.P. 2083 e R.G. 2888.

N.B.: Si riporta integralmente quanto indicato nella Sezione D - Ulteriori informazioni della suindicata nota di trascrizione, e precisamente: " IL TRIBUNALE DI RIMINI HA DICHIARATO CHE OMISSIS HA ACCETTATO TACITAMENTE L'EREDITA' DI OMISSIS DECEDUTO IN DATA 29.10.2016. I DATI RIPORTATI NELLA PRESENTE NOTA VENGONO INDICATI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO ".

N.B.: Dall'atto notarile di cui al Punto 9.2, NON RISULTA TRASCRITTO ALCUN ATTO CHE MODIFICHILA LA PROPRIETA' FINO ALL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' di cui sopra.

9.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS, diritto di abitazione per 1/1 e OMISSIS, proprietà per 1/1: in forza di atto notarile di compravendita a firma del Dott. Barbara Ciacci Notaio in Rimini del 27.06.2008, Rep. n. 149484/10974, trascritto a Rimini in data 30.06.2008 all'Art. 6046.

Documenti successivi correlati al suddetto titolo:

1. Annotazione n. 2799 del 03/09/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 2801 del 03/09/2010 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
3. Annotazione n. 1785 del 16/06/2011 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
4. **Annotazione n. 2796 del 10/10/2016 (INEFFICACIA TOTALE)**
5. **Annotazione n. 3717 del 28/12/2016 (INEFFICACIA TOTALE)**

OMISSIS, proprietà per 1/1; **dal 27.04.2000 (ante ventennio) al 27.06.2008**, in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Fernando Maria Pelliccioni Notaio in Rimini del 27.04.2000, Rep. n. 71257, trascritto a Rimini in data 09.05.2000 al R.P. 3712 e R.G. 5672.

Descrizione appartamento di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione e magazzini, sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN) alla Via Ugo Braschi n. 78;
e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo, costituito da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta/studio, bagno, disimpegno e balcone.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 68, di cui circa m² 60 (abitazione) e circa m² 8 (balcone).

L'intestazione catastale **NON IDENTIFICA** la ditta effettivamente proprietaria (vedi punto 6.2. *Conformità catastale*).

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

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
ingresso	3,89	2,80	-	scarse
soggiorno con angolo cottura	17,95	2,80	S/W	scarse
camera	12,74	2,80	S/W	scarse
cameretta/studio	6,85	2,80	S/W	scarse
bagno	7,22	2,80	S/W	scarse
disimpegno	2,36	2,80	-	scarse
balcone	8,44	-	S/W	scarse
TOTALE	59,45			

Le fotografie sono allegate al n. 1.

Mobili, arredi e attrezzature che compaiono nelle fotografie non sono oggetto di stima e di vendita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura e c.a., condizioni: discrete.

Travi e cordoli: materiale: c.a., condizioni: discrete.

Solai: materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.

Copertura: non rilevabile.

Scala: tipologia: rampa a "U", materiale: laterizio e c.a., condizioni: discrete.

Balconi: materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.

Terrazzo: assente.

Loggia: assente

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale: assente.

Cancello carrabile: assente.

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: legno con vetro semplice, protezione: tapparelle avvolgibili, materiale protezione: pvc, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: scorrevoli, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

N.B.: la cucina/pranzo e la camera non hanno porte interne.

Pareti esterne: materiale: muratura con rivestimento, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete.

Pavim. esterna: materiale: asfalto bituminoso, condizioni: discrete.

Pavim. interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: zona cottura e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: legno/metallo, accessori: blindatura; senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

Impianti:

Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore: presente.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: non fornito certificato di conformità.

Condizionamento: presenti n. 2 "split" interni mentre la macchina esterna è assente, condizioni: non funzionante, conformità: non fornito certificato di conformità. .

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: scarse, conformità: non fornito certificato di conformità.
Allaccio assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non fornito certificato di conformità.
Allaccio assente.

Energia solare: assente.

Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: collettore comunale: condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
Allaccio assente.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: scarse, conformità: non fornito certificato di conformità.
Allaccio assente.

Telematico: assente.

Aspirazione centralizzata: assente.

Termico: tipologia: autonomo, caldaia murale installata all'esterno sul balcone, alimentazione: metano di città, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: non funzionante, conformità: non fornito certificato di conformità.

Ventilazione: assente.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, tenuto conto di quanto indicato al punto 6.1. *Conformità urbanistico edilizia* ed infine la situazione del mercato e della domanda / offerta.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman

La superficie commerciale è stata ricavata applicando alla superficie lorda dei singoli vani i relativi coefficienti di abbattimento. (Vedi tabella di cui al seguente punto **10.3.**)

La presente relazione di stima riguarda esclusivamente l'immobile; mobili, arredi e attrezzature non sono oggetto di stima e di vendita.

10.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato ed esaminate alcune documentazioni ufficiali presso:

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), osservatorio immobiliare della FIAIP e borsini immobiliari (www.borsinoimmobiliare.it); essendo emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 2^a semestre 2024, da € 1.500,00 ad € 2.050,00 al m² (abitazioni di tipo economico A/3 – stato conservativo normale);
 - valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.357,00 ad € 1.937,00 al m² (abitazioni in stabili di fascia media - stato conservativo normale);
 - valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 1.800,00 ad € 1.900,00 al m² (abitazioni – buono stato);
 - valore rilevato su portale di vendita immobili relativo ad altro appartamento all'interno dello stesso fabbricato, in condizioni migliori, pari a circa € 2.400,00 al m²;
- si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima sia pari ad **€ 1.700,00 al m²**.

10.3. Valutazione corpi

APPARTAMENTO

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
abitazione	59,68	1,00	59,68
balcone	8,44	0,35	2,95
TOTALE	68,12		62,63

sulla base di un prezzo pari ad € 1.700,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 106.471,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 106.471,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 106.471,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	68	€ 106.471,00	€ 106.471,00
	TOTALE	68	€ 106.471,00	€ 106.471,00

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman



10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero:

€ 106.471,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€ 10.647,10

10.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 96.000,00

Rimini, 27.09.2025



Il Perito stimatore
Ing. Nader Payman

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
 - 1.1. Lotto 1
 - 1.2. Lotto 2
2. documentazione catastale
 - 2.1. Lotto 1
 - 2.1.1. visura C.F.
 - 2.1.2. planimetria
 - 2.1.3. quadro dimostrativo con elenco subalterni (valido anche per il Lotto 2)
 - 2.1.4. visura C.T. (valida anche per il Lotto 2)
 - 2.1.5. estratto di mappa C.T. (valido anche per il Lotto 2)
 - 2.2. Lotto 2
 - 2.2.1. visura C.F.
 - 2.2.2. planimetria
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. Lotto 1
 - 3.1.1. aggiornamento elenco sintetico delle formalità
 - 3.2. Lotto 2
 - 3.2.1. aggiornamento elenco sintetico delle formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. Lotto 1
 - 4.1.1. licenza edilizia n. 78/1970 del 10.04.1970 – Pratica n. 89/1970 (valida anche per il Lotto 2)
 - 4.1.2. licenza edilizia (variante) pratica n. 233/1971 del 27.08.1971 con stralcio progetto (valida anche per il Lotto 2)
 - 4.1.3. abitabilità n. 37 del 11.12.1972 (valida anche per il Lotto 2)
 - 4.2. Lotto 2
 - 4.2.1. D.I.A. pratica n. 307/2007 – prot. n. 22427 del 15.10.2007 con progetto
5. altra documentazione
 - 5.1. Lotto 1
 - 5.1.1. N. 2 atti notarili di provenienza
 - 5.1.2. estratto per riassunto dell'atto di nascita di Cortese Simone (valido anche per il Lotto 2)
 - 5.1.3. certificato di morte di Bertozzi Caterina
 - 5.1.4. comunicazione agenzia entrate per contratti di locazione
 - 5.2. Lotto 2
 - 5.2.1. atto notarile di provenienza
 - 5.2.2. comunicazione agenzia entrate per contratti di locazione

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode: Avvocato Gianluca Laganella

Perito: Ing. Nader Payman