

Esecuzione Forzata

BANCA IFIS S.p.A.

contro

OMISSIS e OMISSIS

N. Gen. Rep. **63/2025**

Giudice Dr. **GIORGIA BERTOZZI BONETTI**

Custode Giudiziario **Dott. Vittorio Betti**

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
e-mail: npayman@omniway.sm
PEC: nader.payman@ingpec.eu*

Beni in Saludecio (RN)

località Santa Maria del Monte - Via Santa Maria del Monte, 1375

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione, disposto su quattro piani (seminterrato - terra/rialzato - primo - secondo/sottotetto), sito in Comune di Saludecio (RN), località Santa Maria del Monte, Via Santa Maria del Monte, 1375; e precisamente:

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA/RIALZATO, costituito da:
Soggiorno con angolo cottura, Camera, Bagno, Ripostiglio, Disimpegno, 2 Balconi a livello e corte esclusiva esterna.
- GARAGE PERTINENZIALE AL PIANO SEMINTERRATO, costituito da:
unico vano.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 125, di cui circa m² 59 (abitazione), circa m² 8 (balconi), circa m² 38 (corte esclusiva) e circa m² 20 (garage).

Identificate al catasto fabbricati:
intestata:

- ❖ OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- ❖ OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
- Foglio 13, particella 307, subalterno 13, VIA SANTA MARIA DEL MONTE, Piano T, zona censuaria -, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, dati di superficie: Totale: 60 m² Totale escluse aree scoperte 55 m², rendita € 166,30.
Coerenze: Subalterni 11, 12 e 18.
- Foglio 13, particella 307, subalterno 5, VIA SANTA MARIA DEL MONTE, piano S1, zona censuaria -, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 m², dati di superficie: Totale: 20 m², rendita € 30,73.
Coerenze: Subalterni 4, 11 e 21.

Parti comuni:

come indicato nell'atto notarile di provenienza e come indicato nell'elaborato planimetrico - quadro dimostrativo depositato presso L'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali in data 15.10.2001, Pratica n. 145339, N.C. (n. 1083.1/2001); e precisamente:

- Sub. 20, B.C.N.C. (scivolo comune ai Subb. da 1 a 18)
- Sub. 21, B.C.N.C. (passaggio pedonale vano scala e porticato comune ai Subb. da 1 a 8 e da 10 a 17)
- Sub. 22, B.C.N.C. (corte comune a tutti i Subb. escluso il 19)

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 13, particella 307, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 1.080.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

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

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

Coniugi in regime di comunione legale dei beni come indicato nell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Triggiano in data 16.10.2025.

Le relative certificazioni di stato civile, estratto per riassunto dell'atto di nascita (OMISSIS), certificato di residenza (OMISSIS) e matrimonio, sono allegate al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale e agricola a traffico elevato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (scarso), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), palestra (scarso), palazzetto dello sport (assente), piscina (scarso), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (ottimo), supermercato (sufficiente), teatro (scarso), università (scarso), 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: alveo del Fiume Conca; le attrazioni storiche presenti sono: centro di Saludecio, Morciano di Romagna, San Giovanni in Marignano e San Marino.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (24), autobus (0,3), autostrada (9), stazione ferroviaria (12), metropolitana (assente), porto (13), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito di richiesta presentata in data 13/10/2025 prot. n. 86771/2025, l'Agenzia Entrate ha rilasciato attestazione con la seguente indicazione: "... , si comunica che a seguito di riscontro effettuato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato in data 16/10/2025, la ricerca ha dato esito negativo.

Tale riscontro ha rilevanza solo ai fini fiscali in relazione alla lavorazione degli atti così come comunicati dalle parti." Allegata al n. 5

In sede di sopralluogo eseguito il 22.10.2020 l'immobile è risultato nella disponibilità degli esecutati e famiglia (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: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali/provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

- 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: Nessuna*
4.1.7. *Patti: Si riporta integralmente quanto indicato nell'atto notarile di provenienza a firma del notaio Marco Paladini di Sassocorvaro in data 06.07.2007, Rep. 10896/3146, trascritto a Rimini il 13.07.2007 al R.P. 6984 e R.G. 12011, e precisamente:*
- *sono tassativamente escluse dalle parti comuni condominiali le porzioni di area scoperta al piano terre, identificate con la particella 307 subalterni 10, 12, 13 e 18 in quanto costituenti le corti di esclusiva pertinenza degli appartamenti identificati con gli stessi subalterni.*
- *In relazione all'area urbana posta sul fronte della Via Santa Maria del Monte e contraddistinta con il subalterno 19, si dà atto che essa costituisce area di pertinenza esclusiva del fabbricato ancorchè destinata, in conformità agli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia di seguito indicata, a parcheggi pubblici esterni.*

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 MELIORBANCA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00651540585, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE e OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE;
atto notaio Marco Paladini di Sassocorvaro del 06.07.2007, Rep. 10897/3147, iscritta a Rimini in data 13.07.2007 al R.P. 2903 e R.G. 12012.

importo ipoteca: € 280.000,00

importo capitale: € 140.000,00

Domicilio ipotecario eletto: MILANO – VIA BORROMEI 5

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di BANCA IFIS S.P.A. Sede MESTRE (VE), Codice fiscale 02505630109, contro OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE e OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE;
a firma UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RIMINI in data 17.04.2024, Rep. n. 1871, trascritto a Rimini in data 21.05.2025 al R.P. 5531 e R.G. 7788.

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 € 329,00 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. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 240.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00

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 15.11.2025 sono allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 855 del 04.07.2000, per "costruzione di un edificio ad uso civile abitazione", a nome OMISSIS.

Variante in corso d'opera n. 855/bis del 23.10.2001, a nome OMISSIS e C. s.n.c..

Richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità presentata il 15.01.2002 al Prot. n. 297.

N.B.: si rileva che con nota del Comune di Saludecio Prot. 2745 del 13.05.2002 veniva richiesta ulteriore documentazione a completamento della richiesta, e precisamente il versamento dei diritti di segreteria pari ad € 15,49, attestazione AMIR di scarico in pubblica fognatura e dichiarazione asseverata di conformità alla Legge 13/81 (errore di battuta voleva dire 13/89).

Allegata al n. 4

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 22.10.2025, sono emerse le seguenti difformità:

APPARTAMENTO

- 1) Indicazione misure interne.
- 2) indicazione altezza interna netta;
- 3) dimensionamento e posizionamento di alcune aperture esterne;
- 4) posizionamento e dimensionamento di alcune porte interne;
- 5) rappresentazione di porzione (angolo lato Est) del parapetto del balcone a servizio della camera;
- 6) demolizione e ricostruzione in altra posizione della parete delimitante il soggiorno/angolo cottura per ottenere un ripostiglio di maggiori dimensioni a discapito, appunto, del soggiorno/angolo cottura;
- 7) mancata indicazione di un piccolo setto murario nel ripostiglio.

GARAGE

- 8) Indicazione misure interne;
- 9) dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne;
- 10) rappresentazione del finestrino;
- 11) mancata indicazione di setto murario/scarico vicino al lavabo.

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 8), 9) e 10) rientrano tra quelle previste nella "tolleranze" di cui all'Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

- le difformità cui ai punti 6), 7) e 11) risultano sanabili previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previo versamento della relativa sanzione, per un importo stimabile pari a 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 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 le unità immobiliari pignorate e non comprende le 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 le planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, eseguito il 22.10.2025, sono emerse le seguenti difformità:

Catasto Fabbricati

APPARTAMENTO

- Demolizione e ricostruzione in altra posizione della parete delimitante il soggiorno/angolo cottura per ottenere un ripostiglio di maggiori dimensioni a discapito, appunto, del soggiorno/angolo cottura;
- mancata indicazione di un piccolo setto murario nel ripostiglio.

GARAGE

- mancata indicazione di setto murario/scarico vicino al lavabo.

Le difformità sopra elencate nel loro complesso non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui non è necessario eseguire alcun aggiornamento.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Appartamento Millesimi: 80

Garage Millesimi: 14

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:

€ 240,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

N.B.: Le suddette informazioni sono aggiornate al 22.10.2025.

Amministratore condominiale non ancora nominato.

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

Da verifiche effettuate occorre predisporre il suddetto 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 € 250,00 oltre ad oneri di Legge.

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**9.1 Attuali proprietari:**

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

dal 06.07.2007 ad oggi, in forza di compravendita con atto notaio Marco Paladini di Sassocorvaro del 06.07.2007, Rep. 10896/3146, trascritto a Rimini in data 13.07.2007 al R.P. 6984 e R.G. 12011.

9.2 Precedente proprietario:

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1 bene personale;
da ante ventennio (18.12.2001) al 06.07.2007, in forza di compravendita con atto notaio Francesco Colucci di Riccione del 18.12.2001, Rep. 56282, trascritto a Rimini in data 03.01.2002 al R.P. 39 e R.G. 57.

Descrizione appartamento e garage, di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzioni di fabbricato urbano, in regime condominiale, ad uso civile abitazione, disposto su quattro piani (seminterrato - terra/rialzato - primo - secondo/sottotetto), sito in Comune di Saludecio (RN), località Santa Maria del Monte, Via Santa Maria del Monte, 1375;
e precisamente:

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA/RIALZATO, costituito da:
Soggiorno con angolo cottura, Camera, Bagno, Ripostiglio, Disimpegno, 2 Balconi a livello e corte esclusiva esterna.
- GARAGE PERTINENZIALE AL PIANO SEMINTERRATO, costituito da:
unico vano.

Sviluppano una superficie lorda complessiva di circa m² 125, di cui circa m² 59 (abitazione), circa m² 8 (balconi), circa m² 38 (corte esclusiva) e circa m² 20 (garage).

L'intestazione catastale identifica esattamente la ditta effettivamente proprietaria.

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

Locali al piano terra/rialzato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Soggiorno con angolo cottura	22,83	2,72	S/E	discrete
Balcone	3,68	-	S/E	discrete
Camera	14,08	2,72	N/E	discrete
Balcone	3,90	-	N/E	discrete
Bagno	6,10	2,72	S//E	discrete
Ripostiglio	5,36	2,72	-	discrete
Disimpegno	2,51	2,72	-	discrete
Corte esclusiva esterna	37,91	-	N/E	sufficienti
TOTALE	96,37			

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: non rilevabili.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: discrete.
Travi: materiale: c.a., condizioni: discrete.
Solai: materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: discrete.
<i>Scale:</i>	vano scala condominiale, tipologia: a rampe parallele, materiale: laterizio e travetti, condizioni: discrete.
<i>Balconi:</i>	materiale: laterizio e travetti, condizioni: sufficienti.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale comune:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro zincato, accessori: apertura elettronica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: pvc finto legno con vetro doppio, protezione: tapparelle avvolgibili, materiale protezione: pvc, accessori: -, condizioni: sufficienti. N.B.: quello della camera non funziona.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura con intonaco al civile integgiato con vernice resino-plastica, coibentazione: presente, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	camminamento comune di accesso al portone vano scala, materiale: piastrelle di gres, condizioni: scarse.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: discrete.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: pannello in legno a copertura struttura metallica, accessori: chiusura di sicurezza e spioncino; senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	tipologia: terrestre, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Antifurto:</i>	assente.
<i>Antincendio:</i>	assente.
<i>Ascensore:</i>	assente.
<i>Montascale:</i>	assente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: metano di città, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete pubblica, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

Telematico: assente.
Termico: tipologia: autonomo, caldaia murale a gas installata su muro esterno accessibile dal balcone del soggiorno, alimentazione: metano, diffusori: radiatori in acciaio, rete: rame, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Ventilazione: assente.

Le fotografie sono allegate al n. 1.

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

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

Locale al piano seminterrato	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Garage	16,66	2,30	-	discrete
TOTALE	16,66			

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carrabile comune: tipologia: doppie ante a battente, materiale: ferro zincato, accessori: automatizzata a distanza, condizioni: sufficienti.
Infissi esterni: tipologia: anta a “vasistas”, materiale: pvc bianco con vetro doppio, protezione: assente, accessori: -, condizioni: discrete.
Infissi interni: porta pedonale, tipologia: anta a battente, materiale: metallo, condizioni: scarse.
Pavim. interna: materiale: piastrelle in gres, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: nella zona retrostante il lavabo, materiale: piastrelle in ceramica/gres, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: portone basculante, materiale: metallo verniciato, accessori: -; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna: assente.
Antifurto: assente.
Elettrico: tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
Fognatura: presente scarico lavabo e piletta centrale a terra.
Idrico: di adduzione al lavabo, tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, alimentazione: diretta da rete pubblica, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità.
Termico: assente.

Le fotografie sono allegate al n. 1.

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

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.

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

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 gli immobili; 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 1° semestre 2025, da € 1.000,00 a € 1.400,00 al m² (abitazioni civili – stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 1.100,00 a € 1.300,00 al m² (abitazioni – buono stato);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 602,00 ad € 868,00 al m² (abitazioni in stabili di fascia media - stato conservativo normale);
- prezzo di vendita appartamento confinante, atto trascritto a Rimini il 14/11/2025 al R.P. 12473, pari a circa € 1.350 al m²;

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima sia pari ad € 1.350,00 al m².

10.3. Valutazione corpi

APPARTAMENTO e GARAGE

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	58,51	1,00	58,51
Balconi	8,34	0,50	4,17
Corte esclusiva	37,91	0,10	3,79
Garage	19,90	0,50	9,95
Totale	124,66		76,42

sulla base di un prezzo pari ad € 1.350,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 103.167,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 103.167,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 103.167,00

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
Appartamento				
A.	con corte esclusiva e garage	125	€ 103.167,00	€ 103.167,00
TOTALE		125	€ 103.167,00	€ 103.167,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero:

€ 103.167,00

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.):

€ 10.316,70

10.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 93.000,00

Rimini, 19.11.2025

Il Perito stimatore

Ing. Nader Payman

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura appartamento
 - 2.2. visura garage
 - 2.3. planimetria appartamento
 - 2.4. planimetria garage
 - 2.5. quadro dimostrativo con elenco subalterni
 - 2.6. visura C.T.
 - 2.7. estratto di mappa C.T.
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento degli elenchi sintetici delle formalità e copie formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. concessione edilizia n. 855 del 04.07.2000
 - 4.2. variante n. 855/bis del 23.10.2001 con stralcio progetto
 - 4.3. richiesta abitabilità/agibilità prot. 297 del 15.01.2002 con nota di richiesta integrazione
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza
 - 5.2. certificato di residenza
 - 5.3. estratto per riassunto dell'atto di nascita
 - 5.4. estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 - 5.5. attestazione agenzia entrate

Giudice: Dr. GIORGIA BERTOZZI BONETTI

Custode: Dott. Vittorio Betti

Perito: Ing. Nader Payman