

Esecuzione Forzata

Promossa da

**FIORA SPV S.r.l.** Unipersonale  
(Mandataria D21.4 S.r.l.)

contro

\*\*\*\*\* E \*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **66/2025**

Giudice Dr. **GIORGIA BERTOZZI BONETTI**

Custode Giudiziario Notaio Giorgia Dondi

ELABORATO PERITALE

**LOTTO 2**

*Tecnico incaricato: Arch. Luigi Sorgente*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 282*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709*  
*C.F. SRG LGU 55H09 F715A - P. Iva 01500600406*

*con studio in Riccione (RN) - Via Veneto n. 30*  
*telefono: 0541 641184*  
*cellulare: 335 6346518*  
*e-mail: luigi.sorgente@alice.it*  
*pec: luigi.sorgente@archiwordpec.it*

**Beni in Comune di Misano Adriatico (RN),  
Via Scacciano n. 46 - località Scacciano  
Lotto 2**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, del tipo villino unifamiliare, composto da piano terra con piano sottotetto e piano seminterrato, sito nel Comune di Misano Adriatico, Via Scacciano n. 46 – località Scacciano, e precisamente:

PIANO SEMINTERRATO

Cantina, bagno, lavanderia, centrale termica, disimpegno, vano scala di accesso interno al piano terra/rialzato e autorimessa.

PIANO TERRA/RIALZATO

Soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere, bagno, disimpegno, vano scala di collegamento tra i piani, balcone, portico e corte pertinenziale.

PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

Camera, bagno, 2 ripostigli, soppalco, doppio volume su soggiorno e vano scala di comunicazione con il piano terra/rialzato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 1.639,85.

Identificate al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

\*\*\*\*\* nato a RIMINI (RN) il 10/06/1967, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Unità immobiliari:

- Foglio 6, particella 114, **subalterno 4**, Via Scacciano n. 46, piano S1-T-1, Z.c. 3, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 212 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 182 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.659,38.

Coerenze: distacco su Via Scacciano, Subalterno 2 e distacco su Particella 485

- Foglio 6, particella 114, **subalterno 2**, Via Scacciano n. 46, piano S, Z.c. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 38 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 38 m<sup>2</sup>, Rendita € 143,27.

Coerenze: distacco su Via Scacciano, Subalterno 4 e distacco su Particella 485.

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m<sup>2</sup> 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 6, particella 114, qualità/classe Ente Urbano, superficie m<sup>2</sup> 1.656.

ALL.2

Alla verifica eseguita dal Perito Stimatore, la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Riccione in data 01/09/2025.

ALL.5

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: in frazione, residenziale (normale) a traffico elevato con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (buono), biblioteca (buono), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (ottimo), palestra (buono), palazzetto dello sport (buono), piscina (ottimo), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (buono), 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: Colline dell'entroterra di Riccione; le attrazioni storiche presenti sono: Centro di Rimini, Castello di Gradara, Repubblica di San Marino e vari paesi dell'entroterra.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini - San Marino (8), autobus di linea (0,15), autostrada (2,5), stazione ferroviaria (5), filobus (assente), metropolitana (assente), porto (6), superstrada (assente), tangenziale (assente), tram (assente).

**3. STATO DI POSSESSO:**

In sede di sopralluogo eseguito il 16/12/2025 gli immobili sono risultati occupati dal debitore e famiglia, **senza titolo**.

NOTE: *Pur avendo inviato la richiesta all'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Rimini – Ufficio Territoriale, la stessa non è stata ancora evasa; sarà cura del sottoscritto C.T.U. depositarla nel fascicolo telematico non appena verrà ricevuta.*

**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.*

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



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

4.1.3. *Atti unilaterali d'obbligo edilizio/urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Patti: Nessuno.*

4.1.5. *Servitù: Nessuna*

4.1.6. *Convenzioni urbanistiche: 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:*

Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Rivierabanca Credito Cooperativo Di Rimini E Gradara S.C. sede Gradara (PU) c.f. 04241950403 Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro \*\*\*\*\* nato il 10/06/1967 a Rimini (RN) c.f. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; in forza di atto pubblico a firma del Notaio Seripa Ciro Graziano di Misano Adriatico in data 31/05/2019, Rep. n. 15351/10963, iscritta a Rimini il 21/06/2019 al R.P. 1454 e R.G. 9386.

importo ipoteca: € 360.000,00

importo capitale: € 180.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Gradara, Via Mancini n.21

Ipoteca Volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Rivierabanca Credito Cooperativo Di Rimini E Gradara S.C. sede Gradara (PS) c.f. 04241950403 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro \*\*\*\*\* nato il 10/06/1967 a Rimini (RN) c.f. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; in forza di atto pubblico a firma del Notaio Seripa Ciro Graziano di Misano Adriatico in data 24/12/2020, Rep. n. 17417/12699, iscritta a Rimini il 29/12/2020 al R.P. 2707 e R.G. 170146.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 60.000,00

Domicilio ipotecario eletto: Gradara, Via Mancini n.21

Ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Agricola Commerciale Istituto Bancario Sammarinese S.P.A. sede San Marino (EE) c.f. 91010030400 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro \*\*\*\*\* nato il 10/06/1967 a Rimini (RN) c.f. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini in data 06/04/2024, Rep. n. 337, iscritta a Rimini il 16/04/2024 al R.P. 713 e R.G. 5471.

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 167.198,60

Domicilio ipotecario eletto: ---

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



La presente formalità colpisce anche altro soggetto e altri immobili.

Ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Cherry Bank S.P.A. sede Padova (PD) c.f. 04147080289 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro \*\*\*\*\* nato il 10/06/1967 a Rimini (RN) c.f. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini in data 06/05/2024, Rep. n. 424, iscritta a Rimini il 24/10/2024 al R.P. 2283 e R.G. 15328.

importo ipoteca: € 250.000,00

importo capitale: € 480.621,72

Domicilio ipotecario eletto: ---

La presente formalità colpisce anche altro soggetto e altri immobili.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di FIORA SPV S.R.L. Unipersonale sede CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR) c.f. 0171490532 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro \*\*\*\*\* nato il 10/06/1967 a Rimini (RN) c.f. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini in data 20/05/2025, Rep. n. 1974, trascritto a Rimini il 12/06/2025 al R.P. 6399 e R.G. 8955.

La presente formalità colpisce anche altro soggetto e altri immobili.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.802,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura 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 | € 360.000,00 | ---        | € 35,00       | € 35,00           |
| ipoteca volontaria | € 120.000,00 | ---        | € 35,00       | € 35,00           |
| ipoteca giudiziale | € 200.000,00 | € 1.000,00 | € 94,00       | € 1.094,00        |
| ipoteca giudiziale | € 250.000,00 | € 1.250,00 | € 94,00       | € 1.344,00        |
| pignoramento       | -            | -          | € 294,00      | € 294,00          |
| <b>TOTALE</b>      |              |            |               | <b>€ 2.802,00</b> |

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 delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 16/12/2025.

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

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

##### 4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:

###### **Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 16/12/2025, non sono emerse difformità.

Si precisa inoltre che:

- le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali problematiche di tipo sismico;
- rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;
- la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

###### **Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato nelle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio Servizi Catastali e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 16/12/2025, non sono emerse difformità.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|  |     |
|--|-----|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:   | --- |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | --- |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio:             | --- |

#### 6. A.P.E. (Attestazione della Prestazione Energetica):

Da verifiche l'immobile risulta dotato di A.P.E., con la seguente classificazione:

Classe energetica "F" con  $EP_{gl,nren} = 206,32 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

Attestato 04350-081194-2018 rilasciato il 16.11.2018 e valido fino al 16.11.2028

ALL.5

#### 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 7.1 Attuali proprietari:

**Dal 31/05/2019 all'attualità;**

\*\*\*\*\* nato a RIMINI (RN) il 10/06/1967, c.f. \*\*\*\*\*, Proprietari 1/1 in regime di separazione dei beni;

in forza di atto pubblico di compravendita a firma del Dott. Ciro Graziano Seripa Notaio in Misano Adriatico del 31/05/2019, Rep. n. 15350/10962, trascritto a Rimini il 21/06/2019 al R.P. 6217 e R.G. 9385.

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Relativamente alle unità immobiliari distinte nel C.F. al Foglio 6, Particella 114, Subalterni 1, 2 e 3 (corte comune).

- Al Catasto Fabbricati con variazione del 07/06/2022 Pratica n. RN0043895 in atti dal 08/06/2022 Protocollo nsd n. entrate. agev - st1. registro ufficiale 4654967.07/06/2022 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 43895.1/2022), sono state soppresse le unità immobiliari distinte al Foglio 6, Particella 114, Subalterni 1 e 3 (corte comune) e creata l'attuale unità immobiliare pignorata distinta al Foglio 6, Particella 114, Subalterno 4.

## 7.2 Precedenti proprietari:

**Da ante ventennio (28/04/1982) al 31/05/2019;**

\*\*\*\*\*, nato a Bologna (BO) il 9 settembre 1957, c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, nata a Pesaro (PS) il 23 agosto 1958, c.f. \*\*\*\*\*, coniugi in regime di separazione dei beni.; in forza di atto pubblico di compravendita atto a firma del Dott. Giovanni Leone di Morciano di Romagna del 28 aprile 1982, Rep. n. 10442/1580, trascritto a Rimini in data 3 maggio 1982 all'Art. 2420.

Relativamente al terreno edificabile distinto nel C.T. al Foglio 6, Particella 114, Superficie 7.758 m<sup>2</sup>.

- Al Catasto Terreni con frazionamento in atti dal 23/09/1985 (n. 383) è stata frazionata la Particella 114 creando, tra le altre, la medesima Particella 114, Superficie 1.990.
- Al Catasto Fabbricati con costituzione del 03/04/1990 in atti dal 09/05/1990 (n. 2130N.1/1990), sono state costituite (impianto) le unità immobiliari distinte Foglio 6, Particella 114, Subalterni 1, 2 e 3 (corte comune).
- Al Catasto Terreni con frazionamento e tipo mappale del 29/10/1997 in atti dal 07/10/1998 (n. 24416.501/1990) è stata frazionata la Particella 114 creando, tra le altre, la medesima Particella 114, Superficie 1.656, scaricata a Partita 1 Ente Urbano e inserito in mappa il fabbricato.

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

**CILA n. 190 del 2019, prot. n. 19454/URB del 16 luglio 2019.**

A nome \*\*\*\*\*, per opere di Manutenzione Straordinaria  
Fine lavori del 30.06.2022.

**Abitabilità**, prat. N. 2308, prot. 5799, del 02.07.1983.

A nome \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Con sopralluogo del 20.06.1983.

Costruzione del 15.11.1982 n. 3987.

**Condomo Edilizio**, del 31.07.1986 n 1792 del Registro

Concessione in Sanatoria n. 1607 del 30.10.1990.

**Concessione Edilizia** n. 3987 prot. 9509

A nome \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Rilasciata il 25 agosto 1982.

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

Descrizione **villino unifamiliare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano, ad uso civile abitazione, del tipo villino unifamiliare, disposto su tre piani (seminterrato-terra/rialzato-primosottotetto), sito nel Comune di Misano Adriatico, Via Scacciano n. 46 – località Scacciano, e precisamente:

PIANO SEMINTERRATO

Cantina, bagno, lavanderia, centrale termica, disimpegno, vano scala di accesso interno al piano terra/rialzato e autorimessa.

PIANO TERRA/RIALZATO

Soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere, bagno, disimpegno, vano scala di collegamento tra i piani, balcone, portico e corte pertinenziale.

PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

Camera, bagno, 2 ripostigli, soppalco, vuoto su soggiorno e vano scala di comunicazione con il piano terra/rialzato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 1.639,85.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica degli immobili:

| Locale al piano seminterrato | Sup. netta | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|------------------------------|------------|---------|-------------|------------|
| Cantina                      | 18,40      | 2,20    | S/E         | discrete   |
| Bagno                        | 4,95       | 2,20    | S           | discrete   |
| Lavanderia                   | 9,75       | 2,20    | W           | discrete   |
| Centrale termica             | 6,00       | 2,20    | S/W         | discrete   |
| Disimpegno                   | 4,40       | 2,20    |             | discrete   |
| Vano scala                   | 6,15       |         |             | discrete   |
| Autorimessa                  | 44,10      | 2,20    | N           | discrete   |
| <b>Tot. mq. 93,75</b>        |            |         |             |            |

| Locali al piano terra/rialzato | Sup. netta | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|--------------------------------|------------|---------|-------------|------------|
| Soggiorno/pranzo               | 41,00      | 2,70    |             | buone      |
| Cucina                         | 9,57       | 2,70    |             | buone      |
| Camera (1)                     | 15,93      | 2,70    |             | buone      |
| Camera (2)                     | 11,27      | 2,70    |             | buone      |
| Bagno                          | 6,03       | 2,70    |             | buone      |
| Disimpegno                     | 4,24       | 2,70    |             | buone      |
| Vano scala                     | 6,15       |         |             | buone      |
| <b>Tot. mq. 94,19</b>          |            |         |             |            |

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

|         |          |           |       |
|---------|----------|-----------|-------|
| Balcone | 5,20     |           | buone |
| Portico | 6,44     | 3,00-3,45 | buone |
| Tettoia | 19,00    | 3,00-2,35 | buone |
| Terreno | 1.546,00 |           | buone |

| Locali al piano primo/sottotetto | Sup. netta    | Altezza   | Esposizione | Condizioni |
|----------------------------------|---------------|-----------|-------------|------------|
| Camera                           | 17,14         | 2,10-1,10 | S           | Buone      |
| Bagno                            | 3,71          | 2,10-1,40 | S           | Buone      |
| Ripostiglio (1)                  | 16,80         | 1,90-0,50 | S           | Buone      |
| Ripostiglio (2)                  | 7,80          | 1,10-0,50 | W           | Buone      |
| Soppalco                         | 21,10         | 2,10-0,50 | N/W         | Buone      |
| <b>Tot. mq. 66,55</b>            |               |           |             |            |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>254,49</b> |           |             |            |

ALL.1

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* non rilevabili.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a. e legno, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: laterocemento e legno, condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde inclinate, materiale: laterizio, condizioni: buone.  
*Manto di copertura:* tegole in cotto.  
*Scala interna* In muratura con pedata in legno nella zona giorno; in gres per accesso al piano seminterrato.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Cancello pedonale* tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: apertura elettrica, condizioni: buone.  
*Cancello carrabile* tipologia: ante a battente, materiale: ferro, accessori: motorizzato, condizioni: buone.

**APPARTAMENTO**

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fisso, materiale: alluminio/pvc, protezione: persiane a battente e inferiate in ferro, -, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: battente, materiale: legno laccato, condizioni buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non presente, rivestimento: intonaco tintecciato, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* materiale: elementi in cemento "piastre"; pavimentazione in gres; condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres; pavimento in legno; condizioni: buone.

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

*Rivestimento:* ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: del tipo blindato a battente; materiale: legno/ferro, condizioni: buone.

### **Impianti:**

*Antenna:* tipologia: terrestre, satellitare, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.

*Antifurto:* assente.

*Citofonico:* tipologia: video citofono, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.

*Condizionamento:* non presente.

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: condotta SGR, rete di distribuzione: rame, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.

*Energia solare:* assente.

*Fognatura:* rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita certificazione di regolare allaccio.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: condotta Hera, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.

*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.

*Termico:* tipologia: autonomo, caldaia murale tipo pompa di calore situata al piano interrato nel locale lavanderia, conformità: non fornita certificazione.

### **PIANO INTERRATO - AUTORIMESSA**

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: pvc, protezione: inferiate materiale: ferro, condizioni: buone.

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

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di gres, condizioni: discrete.

*Portone di ingresso:* tipologia: basculante; materiale: lamiera di ferro a doghe; condizioni: discrete.

*Bagno* Completo con vasca, condizioni: discrete

NOTE: al piano interrato si segnala la presenza di umidità di risalita sulle pareti in muratura; la porta di separazione tra l'auto rimessa e l'abitazione al piano interrato è del tipo portone blindato.

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. 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 nella frazione di Scacciano in prossimità dei servizi primari della zona, caratteristiche e peculiarità della zona che dista pochi chilometri da Riccione, facilità di raggiungimento sia da Riccione che da Misano Monte, dimensioni e spazi di parcheggio antistanti l'immobile, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici 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 punto 9.3.A.).

### 9.2. Fonti di informazione

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

agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), borsini immobiliari, osservatorio F.I.A.P. e servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini; sono emersi i seguenti valori:

- valore O.M.I., riferito al 1° semestre 2025, da € 1.800 a € 2.600 al m<sup>2</sup> (ville e villini - stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), da € 1.696 a € 2.492 al m<sup>2</sup> (ville e villini - stato conservativo normale);
- osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 1.900 a € 2.500 al m<sup>2</sup> (nuovi o completamente ristrutturati);

per cui si ritiene, che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima, sia pari ad **€. 3.500,00 m<sup>2</sup>**

Verificati valori comparabili con l'ausilio del servizio in abbonamento da "Comparabilitalia" e dal servizio on-line del sito di compravendite "Immobiliare-it".

#### **Valori comparabili**

Valori di immobili compravenduti negli ultimi 3 anni, completi della trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'atto notarile. Data la particolarità della villetta e della sua categoria catastale, di cui sono scarsi i valori comparabili recepibili sono state selezionati atti di immobili in zone e località limitrofe.

- 1) Compravendita, via Arlotti n. 49  
Anno 2025, luglio,  
Fg. 05 Map.le 111, A/7, C/6,  
Mq. 261 +garage mq.26

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



Prezzo €. 310.000,00, sup. commerc. mq.275,30;

**medio €/m<sup>2</sup> 1.126,04.**

2) Compravendita, via Palestrina n. 3, (zona Santa Monica)

anno 2025, aprile,

Fg.19, Map.le 392, A/7, C/6

prezzo €.575.902,00, sup. commerc. m<sup>2</sup> 127,40;

Mq. 396 +garage mq.46

Prezzo €. 660.000,00, sup. commerc. mq. 419,10;

**medio €/m<sup>2</sup>. 1.574,80.**

3) Compravendita, via Viola n. 4

anno 2025, mese ottobre,

Fg.14 P.lla 1520, A/2, C/6,

Mq. 218 +garage mq.41,80

prezzo €. 605.600,00, sup. commerc. Mq. 238,90;

**medio €/m<sup>2</sup>. 2534,95**

4) Compravendita, via A. Toscanini n. 27 (zona Santa Monica),

anno 2025 luglio,

Fg.19, mappale 222, A/7, C/6, C/2 + altro

prezzo €.540.000,00, sup. commerc. m<sup>2</sup> 312,80;

**medio €/m<sup>2</sup>. 1.726,34.**

4) Compravendita, viale D. Kato n. 2 (zona Santa Monica),

anno 2025 febbraio,

Fg.16 mappale 764, A/2, C/6,

prezzo €.240.000,00, sup. commerc. m<sup>2</sup> 97,30;

**medio €/m<sup>2</sup>. 2.466,60.**



### 9.3. Valutazione corpi

#### A. Villino unifamiliare

*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 al piano terra/rialzato   | 109,95           | 1,00         | 109,95           |
| Balcone al piano terra/rialzato  | 5,20             | 0,50         | 2,60             |
| Portico al piano terra   | 6,44             | 0,60         | 3,86             |
| Corte pertinenziale<br>(109,95 x0,10<br>+1.258,80 x0,02)=<br>11+25,18= mq. 36,18 | 1.368,83         | 0,10-0,02    | 36,18            |
| Locali accessori al piano primo/sottotetto con H. 2,50-1,50                      | 44,16            | 0,50         | 22,08            |

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi

Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente



|  |                 |      |               |
|--|-----------------|------|---------------|
| Locali accessori al piano seminterrato | 61,73           | 0,40 | 24,69         |
| Autorimessa al piano seminterrato      | 48,22           | 0,50 | 24,11         |
| <b>TOTALE</b>                          | <b>1.639,85</b> |      | <b>223,47</b> |

sulla base di un prezzo pari ad € 3.500,00 al m<sup>2</sup>, si ottiene:

|   |                     |
|---|---------------------|
| - Valore corpo:                             | € 782.145,00        |
| - Valore complessivo intero:                | € 782.145,00        |
| - Valore complessivo diritto e quota (1/1): | € <b>782.145,00</b> |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile             | Superficie commerciale | Valore complessivo intero | Valore diritto e quota |
|----|----------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| A  | Villino unifamiliare | 223,47                 | € 782.145,00              | € 782.145,00           |

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore complessivo intero:

€ 782.145,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. 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.):

€ 703.930,50

**9.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

€ **703.900,00**

Riccione, 19 dicembre 2025

Il Perito Stimatore

**Arch. Luigi Sorgente**

**Elenco Allegati:**

La presente relazione si compone di 29 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione edilizia-urbanistica
5. Documentazione varia

Giudice: Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti  
Custode Giudiziario: Notaio Giorgia Dondi  
Perito Stimatore: Arch. Luigi Sorgente