
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 74/2025

Giudice: **DOTT.SSA GIORGIA BERTOZZI BONETTI**

Custode Giudiziario: **DOTT. FESANI ANDREA**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. Valloni Stefano***

iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Rimini al n. 1388

iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n.39/2014

C.F. VLLSFN77E15H294Q – P. IVA 03416880403 (Studio A)

con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n.221/a - telefono: 0541 752307 - cellulare: 335 5235831

email: stefanovalloni@studioa.ws - pec: stefano.valloni@geopec.it

Beni in Comune di PENNABILLI (RN)
VIA DELLE CONFRATERNITE n.6
C.F.: Foglio 24, Part. 172, Sub.1
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di unità immobiliare ad uso CIVILE ABITAZIONE sita nel Comune di PENNABILLI (RN), VIA DELLE CONFRATERNITE n.6; e precisamente:

- **ABITAZIONE** costituita da quattro livelli fuori terra, con accesso principale dalla Via Delle Confraternite al cui piano (denominato terra) si trovano l'ingresso, un ripostiglio molto basso in quanto sito sotto il ballatoio del piano superiore ed in parte sottoscala, oltre ad un unico vano ad uso cantina; il livello superiore (primo) è accessibile da una scala interna ed è costituito da un ballatoio, un piccolo bagno (in parte sottoscala), un ripostiglio con soffitto a volta ed un vano ad uso pranzo con angolo cottura dal quale è possibile accedere alla corte esterna in gran parte pavimentata. Il piano secondo (terzo livello) è costituito da un unico ambiente ad uso soggiorno, dal quale attraverso il vano scale è possibile accedere in esterno sul retro dell'ingresso principale in quanto il piano di campagna è posizionato a un livello superiore rispetto alla Via Delle Confraternite; il terzo piano (quarto livello) è formato da due camere da letto e un bagno finestrato.

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quelle legittime sono RESIDENZA.

All'interno della particella catastale non sono presenti altri subalterni, di conseguenza non esistono parti comuni con altre unità immobiliari e quindi non esiste agli atti un elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni).

L'unità immobiliare in oggetto, sviluppa una superficie lorda di circa 253 mq, di cui 207 mq ad uso abitazione sviluppata su quattro livelli e 46 mq di corte esterna.

Identificazione al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprietà 1/1

Unità immobiliare:

- ✓ Foglio 24, Particella 172, **Sub. 1**, VIA DEL ROCCIONE n.8, Piano S1-T-S2, categoria **A/4**, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 117 mq, rendita € 111,55

Coerenze: Subalterni Part.171, beni comunali, in prossimità part.169, 173

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a mq 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 24, particella 172, qualità/classe Ente Urbano, superficie 110 mq.

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

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore Sig.ra OMISSIS risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di OMISSIS (OMISSIS) in data OMISSIS. La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio) è allegata alla presente agli allegati n.ri 5.2 e 5.3.

N.B.: Durante il sopralluogo effettuato per le misurazioni metriche dell'immobile oggetto della presente, è emerso che la Sig.ra OMISSIS è OMISSIS.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro storico, residenziale, a traffico limitato con parcheggi discreti in prossimità.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile del Mare Adriatico a circa 38 Km (in linea d'aria), parco naturale del Sasso Simone e Simoncello a circa 5 Km, le attrazioni storiche presenti sono (in linea d'aria): Centro Storico di San Marino a circa 22 Km, Rimini a circa 37 Km, Novafeltria a circa 10 Km, e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 20/30.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini a circa Km 36, autobus di linea a circa 300 mt, autostrada a circa Km 34, stazione ferroviaria a circa 37 Km, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa Km 38, superstrada a circa Km 32, tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede del sopralluogo eseguito il 20/11/2025, l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra OMISSIS, in qualità di proprietaria.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Rimini, in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, è emerso che relativamente all'immobile pignorato non esiste alcun contratto di locazione/comodato (vedi Allegato n. 5.4).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: **Nessuna**

4.1.5. Servitù: **Nessuna**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

4.1.7. Atti unilaterali d'obbligo: **Nessuno**

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 GIUDIZIALE decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS con sede in Roma OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, contro OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprietà 1/1 atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano del 25/08/2014 Rep.n. 29072/2014 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 24/07/2015 al numero generale 3757 e al numero particolare 484 per capitale di € 358.912,69 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 358.912,69,

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di OMISSIM con sede in Roma OMISSIS, contro OMISSIS nata a OMISSIS (XX) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprietà 1/1 in forza di atto giudiziario a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Rimini (RN) del 11/06/2025 repertorio n. 2206 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 21/07/2025 al Reg.Gen.n. 4684 e Reg.Part.n.3438

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 € 2.183,00 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 giudiziale	€ 358.912,69	€ 1.795,00	€ 94,00	€ 1.889,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.183,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; 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 e copia delle formalità, aggiornato al 09/12/2025, sono allegati al n. 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non Conforme

Attraverso la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio comunale, per la ricerca dei precedenti edilizi relativi all'immobile pignorato, è emerso la presenza solo del seguente titolo abilitativo:

- Prog. n.1298/1981

di conseguenza il giudizio di conformità urbanistica nasce dal raffronto fra quest'ultimo e lo stato dei luoghi della unità immobiliare oggetto della presente, rilevato in sede del sopralluogo eseguito il 20/11/2025, dove sono emerse alcune difformità come di seguito elencate.

N.B.: La casa è stata costruita in epoca prebellica, con una struttura mista in mattoni, pietra e sassi con spessori variabili fra un livello e l'altro, questa metodologia è la soluzione tipica delle costruzioni site nei centri storici del territorio in cui è sita l'abitazione; di conseguenza la verifica delle varie quote (es.: altezza di piano, larghezza finestre, dimensioni dei vani, dimensioni esterne, etc), si basa considerando valori medi per ogni singolo locale e sono valutati tutti come tolleranza costruttiva.

Piano Terra

- 1) presenza di bussola in legno all'ingresso con accesso dalla Via Delle Confraternite
- 2) presenza di pilastri in legno a sostegno del solaio superiore nel locale cantina lato sud
- 3) presenza di locale sottoscala (altezza variabile 1.58/2.13 mt circa) / sotto-ballatoio del piano superiore ad uso ripostiglio (altezza 1.45 mt circa)
- 4) non chiara la rappresentazione di un foro luce nella muratura esterna lato sud sito nel locale cantina

- 5) lieve differenza dimensionale ad alcune svasature interne delle finestre
- 6) mancata rappresentazione di alcuni gradini/dislivelli nel piano

Piano Primo

- 7) presenza di gradino fra scala e ballatoio d'accesso al locale lato sud
- 8) difformità dimensionali della muratura fra ballatoio e bagno cieco sottoscala
- 9) presenza di "sguincio" nella porta fra il ballatoio e il vano pranzo con angolo cottura
- 10) mancata realizzazione del divisorio previsto in progetto nel vano ad uso pranzo con angolo cottura
- 11) lieve differenza dimensionale ad alcune svasature interne delle finestre
- 12) mancata rappresentazione di alcuni gradini/dislivelli nel piano
- 13) errata rappresentazione grafica della corte esterna nel progetto, in sito si presume che segua la conformazione geometrica della particella catastale, come visibile negli allegati 2.8 e 2.9 (per confermare in maniera precisa tale ipotesi è necessario redigere un riconfinamento catastale)
- 14) non chiaro il confronto delle caratteristiche della corte esterna, che attualmente è in gran parte pavimentata rispetto a quanto "sembra" rappresentato nel progetto; tale situazione andrà chiarita con l'ufficio tecnico al momento della presentazione del titolo in sanatoria (come di seguito descritto)

Piano Secondo

- 15) mancata realizzazione del balcone previsto in progetto
- 16) errata rappresentazione grafica della scala interna e del muro centrale del vano scala
- 17) presenza di nicchia nel muro interno verso l'altra proprietà lato nord
- 18) chiusura nicchia nel muro esterno lato sud
- 19) lieve differenza dimensionale ad alcune svasature interne delle finestre
- 20) mancata rappresentazione di alcuni gradini/dislivelli nel piano

Piano Terzo

- 21) mancata realizzazione del bagno cieco previsto in progetto in aderenza al vano scala
- 22) demolizione della porzione di solaio sito nel vano scala lato nord
- 23) diverso posizionamento dei tramezzi per la creazione dei nuovi locali previsti in progetto locali lato sud
- 24) demolizione del controsoffitto piano in arellato (a chiusura del primo ordine di travatura)
- 25) realizzazione di controsoffitto inclinato fra le travi della copertura
- 26) formazione di lucernaio nel disimpegno del vano scala
- 27) mancata rappresentazione di alcuni gradini/dislivelli nel piano
- 28) lieve differenza dimensionale ad alcune svasature interne delle finestre

Esterno

- 29) lieve differenza dimensionale del piccolo accessorio esterno "porta legna" sito nella corte esterna (altezza interna minore di 1,50 mt)
- 30) pensilina esterna sita sul retro lato ovest dell'ingresso principale su Via Delle Confraternite prospiciente lo spazio pubblico
- 31) da chiarire con il Comune di Pennabilli, la situazione della porzione del muro esterno della corte (contenimento del terreno e parapetto di confine fra la parte privata e quella pubblica) sito sul retro lato ovest dell'ingresso principale su Via Delle Confraternite, in quanto si trova fuori della particella 172 in proprietà all'esecutata, si presume quindi che esso si trovi su terreno comunale (vedere fotografie n.38-39 ed allegati 2.8 e 2.9)
- 32) soletta esterna uso marciapiede "privato" sita sul retro lato ovest dell'ingresso principale su Via Delle Confraternite, è sita fuori della particella 172 in proprietà all'esecutata, si presume quindi che essa si trovi su terreno comunale (vedere fotografie n.38-39-40 ed allegati 2.8 e 2.9)

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- *Tutte le quote esterne/interne/altezze sono da considerarsi in "tolleranza" ai sensi della L.R.n.23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.*
- *Le difformità di cui ai punti 5/6/7/8/9/11/12/13/16/19/20/27/28/29 rientrano nella "Tolleranza" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.*
- *Le difformità di cui ai punti 1/2/3/4/10/15/17/18/21/22/23/24/25/26/30 risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell'opera e alla sua destinazione d'uso;*
- *Le difformità di cui ai punti 30 e 32 non sono sanabili, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi; per quanto riguarda l'occupazione dello spazio esterno descritto al punto 32, come comunicato verbalmente dal funzionario comunale, solo successivamente al ripristino dei luoghi potrà essere avanzata la richiesta di occupazione suolo pubblico.*
- *Per i punti 14 e 31 dovrà essere chiarita la loro situazione con l'ufficio tecnico del Comune di Pennabilli durante l'iter della pratica amministrativa in sanatoria, in quanto a seguito di colloqui verbali avuti con il funzionario comunale, non si hanno ricevuto linee guide sulla modalità d'interpretazione al caso; si ritiene comunque che questi aspetti non pregiudichino la vendibilità dell'immobile in oggetto.*

Si precisa che:

- le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;
- la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;
- 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 e delle eventuali parti comuni.

4.3.2 Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nelle planimetrie e nelle visure del Catasto Fabbricati, depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegate al n.ro 2, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 20/11/2025, sono emerse alcune difformità, come meglio citate al precedente articolo 4.3.1.

In considerazione del fatto che:

- le difformità di cui ai punti 2/4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/15/16 /17/18/19/20/21/22/26/27/28/29/31, non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e);
- le difformità di cui ai punti 1/3/10/23/24/25, comportano necessariamente un aggiornamento catastale;
- le difformità citate ai punti 30/32 non vengono prese in considerazione, perché opere da demolire.

Ed inoltre, si segnalano alcune difformità presenti nei dati censuari di visura: errore nella toponomastica (via e civico) e riferimento dei piani.

Il sottoscritto Perito Stimatore ritiene che sia necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione per eseguire l'aggiornamento catastale al Catasto fabbricati attraverso la redazione pratica "Docfa" per una spesa pari a Euro 600,00 oltre a oneri di legge (IVA e Cassa di previdenza) e rimborso delle spese vive documentate, pari ad Euro 70,00 (diritti catastali di presentazione presunti ad oggi).

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: -----

RIF. Amministratore: CONDOMINIO NON COSTITUITO

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

Da verifiche effettuate presso il sito internet "S.a.c.e. Sistema Accreditamento Certificazione Energetica" della Regione Emilia-Romagna, l'unità immobiliare pignorata risulta non dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (vedere allegato 5.5).

Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione a redigere eventualmente l'A.P.E. per una spesa imponibile pari a Euro 250,00 oltre a oneri di legge e rimborso delle spese vive documentate di registrazione pari ad Euro 15,00 (ad oggi) come stabilito nel decreto di conferimento dell'incarico.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

Dal 02/10/2008 all'attualità:

OMISSIS nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprietà 1/1

in forza di atto pubblico Notaio Giglioli Giancarlo Rep.n.69630 Raccolta n.12793, trascritto a Urbino il 16/10/2008 con modello unico n.4763.1/2008

relativamente all'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di PENNABILLI (RN) al Foglio 24, Particella 172, Subalterno 1 (oggetto di pignoramento).

7.2. Precedenti proprietari:

Dal 13/09/1982 Al 02/10/2008

OMISSIS nato a RIMINI (RN) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS Proprietà 1/2

OMISSIS nata a RIMINI (RN) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS Proprietà 1/2

in forza di atto pubblico Notaio Ferri di Rimini Rep.n.13950 Raccolta n.9034, registrato a Rimini il 04/10/1982 al n.4451 mod.I, trascritto a Urbino il 08/10/1982 ai nn.4376/3415

relativamente all'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di PENNABILLI (RN) al Foglio 24, Particella 172, Subalterno 1 (oggetto di pignoramento).

Al Catasto Terreni:

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: Comune di Pennabilli sezione Pennabilli (G433A) proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino trasferito all'UP di Rimini (n.1055/2018)

Al Catasto Fabbricati:

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2004 pratica n.PS0043595 in atti dal 10/03/2004 (n.19133.1/2004)

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 30/07/2004, pratica n.PS0145147 in atti dal 30/07/2004 (n.74645.1/2004)

VARIAZIONE TERRITORIALE del 03/08/2009 in atti dal 04/06/2018 LEGGE 117 del 03/08/2009: Comune di Pennabilli (G433) proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino, trasferito all'UP di Rimini (n. 1063/2018)

VARIAZIONE del 20/11/2018 Pratica n. RN0063055 in atti dal 20/11/2018 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11860.1/2018), Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/07/1942, prot. n.18 (Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.18/1942)

8. PRATICHE EDILIZIE:

- Fabbricato ante guerra;
- Prog. n.1298/1981 del 21/02/1981.

Abitabilità: non trovata dal funzionario dell'ufficio comunale preposto.

Descrizione **ABITAZIONE** di cui al punto **A**.

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di unità immobiliare ad uso CIVILE ABITAZIONE sita nel Comune di PENNABILLI (RN), VIA DELLE CONFRATERNITE n.6;

e precisamente:

- **ABITAZIONE** costituita da quattro livelli fuori terra, con accesso principale dalla Via Delle Confraternite al cui piano (denominato terra) si trovano l'ingresso, un ripostiglio molto basso in quanto sito sotto il ballatoio del piano superiore ed in parte sottoscala, oltre ad un unico vano ad uso cantina; il livello superiore (primo) è accessibile da una scala interna ed è costituito da un ballatoio, un piccolo bagno (in parte sottoscala), un ripostiglio con soffitto a volta ed un vano ad uso pranzo con angolo cottura dal quale è possibile accedere alla corte esterna in gran parte pavimentata.

Il piano secondo (terzo livello) è costituito da un unico ambiente ad uso soggiorno, dal quale attraverso il vano scale è possibile accedere in esterno sul retro dell'ingresso principale in quanto il piano di campagna è posizionato a un livello superiore rispetto alla Via Delle Confraternite; il terzo piano (quarto livello) è formato da due camere da letto e un bagno finestrato.

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quelle legittime sono RESIDENZA.

All'interno della particella catastale non sono presenti altri subalterni, di conseguenza non esistono parti comuni con altre unità immobiliari e quindi non esiste agli atti un elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni).

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

ABITAZIONE	Sup. netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
<i>PIANO TERRA</i>				
Ingresso	2.67	2.46	N/E	discrete
Cantina	19.44	2.23	S	sufficienti
Ripostiglio	4.25	1.44/ 1.86 media	N	sufficienti
<i>PIANO PRIMO</i>				
Ballatoio	4.53	1.98	N/O	discrete
Bagno	1.49	1.95/ 1.47 media	N/O	discrete
Pranzo con angolo cottura	20.68	2.30	S	buone
Ripostiglio (soffitto a volta)	4.17	1.83 media	O	sufficienti
Corte esterna pertinenziale	40.54	---	S	buone
<i>PIANO SECONDO</i>				
Ballatoio	2.86	2.50	N/O	buone
Soggiorno	21.99	2.37	S	buone
<i>PIANO TERZO</i>				
Ballatoio	3.04	2.56 media	N/O	buone
Camera	10.31	2.83 media	S/E	buone
Camera	11.49	2.85 media	S	buone
Disimpegno	3.08	2.60 media	S/O	buone
Bagno	5.16	2.60 media	S	buone
Totale	155.72			

Le fotografie sono connesse alla presente come "Allegato 1".

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura in mattoni-sassi-pietra, condizioni: discrete

N.B.: Si rileva la presenza di una crepa diagonale nella muratura esterna nel prospetto fianco sinistro lato Sud (come meglio visibile nelle fotografie n. 35-36).

Travi/Cordoli: non rilevabili.

Solai: materiale: tavelle e travetti in legno, condizioni: discrete

Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete.

Scala esterna: assente.

Terrazzo: materiale: sassi-pietra, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale comune: assente

Cancello pedonale privato: assente

Cancello carrabile comune: assente

Cancello carrabile privato: assente

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno con vetrocamera, protezione: assente, accessori: -, condizioni: discrete

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno in parte tamburato in parte in massello, condizioni: discrete.

Manto di copertura: materiale: coppi, condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: mattoni-sassi-pietra, coibentazione: assente, rivestimento: assente, condizioni: discrete.

Pavim. Esterna: materiale: porfido-sassi, condizioni: discrete

Pavim. Interna: materiale: in parte in piastrelle di ceramica/gres in parte in legno, condizioni: discrete.

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

Portone di ingresso: tipologia: due ante a battente, materiale: legno, accessori: non blindatura, senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.

Impianti:

Antenna comune: tipologia: terrestre centralizzato, condizioni: buone, conformità: non fornito certificato di conformità.

Antifurto: assente.

Antincendio: assente.

Ascensore: assente.

Citofonico: presente a chiamata.

Condizionamento: assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

<i>Energia solare:</i>	assente.
<i>Fognatura:</i>	rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, 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: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telefonico:</i>	non rilevabile
<i>Gas:</i>	assente l'allaccio alla rete, tipologia: gas metano, alimentazione: bombola "portatile", rete di distribuzione: assente, condizioni: non rilevabili, conformità: assente.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, stufa pellet installata in vano pranzo con angolo cottura, rete di distribuzione: canalizzazioni interne, diffusori: assenti, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità. Presenti diversi boiler per la fornitura/riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

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, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 4.3.1 – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

N.B.: Nel calcolo della superficie lorda, considerato che le murature esterne perimetrali dell'immobile sono di grande spessore, e questo fattore avrebbe inciso in maniera sproporzionale e non corretta sulla valutazione del corpo, si è tenuto in considerazione uno spessore "convenzionale" delle stesse di 40 cm.

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.I.P., servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Rimini, sono emersi i seguenti valori:

1) valore O.M.I., riferito al 1^a semestre 2025, fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (Codice di zona: B1) da € 840 a € 1.200 al mq (abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale);

2) valore rilevato sul sito internet "www.borsinoimmobiliare.it", da € 717 a € 1.058 (zona: centro storico, abitazioni in stabili di fascia media);

3) osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 900 a € 1.100 al mq (zona: centro, abitazioni in buono stato);

4) stima fra compravendite varie effettuate all'interno del centro storico del Comune di Pennabilli in un periodo temporale di circa due anni per un valore fra 650 e 1.000 €/mq.

Visto quanto tutto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'unità immobiliare ad uso civile abitazione oggetto della stima, sia pari ad **€ 900,00 / mq**.

9.3. Valutazione corpi

A. UNITÀ IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE

*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	Superficie commerciale
Piano Terra ad uso servizi	52.05	0,50	26.03
Piano Primo abitativo	59.91	1,00	59.91
Corte esterna	46.20	0,15	6.93
Piano Secondo abitativo	39.76	1,00	39.76
Piano Terzo abitativo	54.94	1,00	54.94
TOTALE	252.85		187.56

sulla base di un prezzo pari ad **€ 900,00 / mq**
si ottiene:

- Valore corpo:	€ 168.800,13
- Valore complessivo intero:	€ 168.800,13
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1:	€ 168.800,13

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	U.I. Civile Abitazione	188	€ 168.800,13	€ 168.800,13
	TOTALE	188	€ 168.800,13	€ 168.800,13

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo:	€ 168.800,13
Riduzione del valore per i costi relativi alla Sanatoria Edilizia, parcella del Tecnico:	€ 5.000,00
Riduzione del valore per il costo della sanzione comunale relativa alla pratica in sanatoria:	€ 2.000,00
Riduzione del valore per il costo dei diritti di segreteria relativi alla presentazione della pratica in sanatoria:	€ 150,00
Riduzione del valore per opere di rimessione in ripristino della pensilina descritta al punto 30 nell'art.4.3.1, in quanto opera non sanabile:	€ 1.000,00
Riduzione del valore per opere di rimessione in ripristino della soletta esterna descritta al punto 32 nell'art.4.3.1, in quanto opera non sanabile:	€ 3.500,00
Parziale	€ 157.150,13
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.):	€ 15.715,01

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 141.400,00
--	---------------------

Rimini, 11/12/2025

Il Perito Stimatore
Geom. Stefano Valloni
(firmato digitalmente)

Elenco Allegati:

1) documentazione fotografica

2) documentazione catastale

2.1 visura storica C.F. Ufficio Territorio di Pesaro e Urbino (u.i. originaria graffata con part.482)

2.2 visura storica C.F. Ufficio Territorio di Pesaro e Urbino (prima del cambio di Provincia del Comune di Pennabilli)

2.3 visura storica C.F. Ufficio Territorio di Rimini

2.4 planimetria al C.F.

2.5 dimostrazione dell'assenza in banca dati dell'elaborato planimetrico

2.6 visura storica C.T. Ufficio Territorio di Pesaro e Urbino

2.7 visura storica C.T. Ufficio Territorio di Rimini

2.8 estratto di mappa

2.9 estratto di mappa originale d'impianto

3) documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare

3.1 ispezione ipotecaria per nominativo

3.2 nota di iscrizione ipoteca giudiziaria (decreto ingiuntivo)

3.3 nota di trascrizione pignoramento

4) documentazione edilizia

4.1 Prog. n.1298/1981 (titolo);

4.2.1 Prog. n.1298/1981, Tav.1 (elaborato)

4.2.2 Prog. n.1298/1981, Tav.2 (elaborato)

4.2.3 Prog. n.1298/1981, Tav.3 (elaborato)

4.2.4 Prog. n.1298/1981, Tav.4 (elaborato)

4.2.5 Prog. n.1298/1981, Tav.5 (elaborato)

5) altra documentazione

5.1 atto notarile di provenienza Rep.n.69630 Notaio Giglioli di Novafeltria (PU) del 02/10/2008

5.2 estratto per riassunto dell'atto di nascita

5.3 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

5.4 comunicazione agenzia entrate (esito negativo in merito ad eventuale contratto di locazione)

5.5 stampa virtuale della pagina del sito internet "S.A.C.E." della Regione Emilia-Romagna a dimostrazione dell'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica