



# TRIBUNALE DI RIMINI ESECUZIONI IMMOBILIARI



## Esecuzione Forzata

**...OMISSISS...**

contro

**...OMISSISS...**



N. Gen. Rep. **23/2024**



Giudice Dott.ssa **SAIEVA MARIA**  
Custode Giudiziario Avv. **SERAFINI PAOLO**



## ELABORATO PERITALE



*Tecnico incaricato: Geometra Alberto Vandelli  
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati  
della provincia di Rimini al N. 921  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 462  
C.F. VNDLRT66S09F257Y - P.Iva 02050300405*



*con studio in Rimini Via Lince n. 32  
telefono e fax: 0541-775934  
email : albertovandelli@inwind.it*



---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)



**Beni in Pennabilli (RN) Strada per Miratoio n.78  
Lotto Unico**

**PREMESSA:**

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo, eseguito congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 29/07/2024.

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

**A. Appartamento sito a Pennabilli (RN) in Strada per Miratoio n.78.**

L'appartamento è facente parte di un piccolo agglomerato immobiliare storico, ha accesso autonomo dalla strada pubblica, sviluppa circa 135,77 mq di superficie commerciale, è distribuito su tre livelli fuori terra come segue: taverna e ripostiglio al piano terra, cucina-tinello, bagno e dispensa al piano primo, tre camere al piano secondo. Il piano terra è collegato al piano primo con una scala a chiocciola ed ha l'accesso indipendente dalla strada, mentre il piano primo e secondo sono collegati con scala interna avente accesso anch'essa dalla strada pubblica.

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 00685-121557-2015 valido fino al 21/12/2025 colloca l'immobile in classe energetica E (allegato n.6).

**Identificato in catasto:**

- **fabbricati:**

ditta intestata a ...omississ... nato a Acireale il 22/03/1974, C.F. ...OMISSISS...proprietà per 1/1;

**Foglio 12, mappale 272, sub.6 graffato al mappale 268, sub.1**, categoria A/3, classe U, superficie catastale totale: 205 mq - totale escluse aree scoperte: 205 mq, consistenza 7 vani, piano T-1-2, rendita: €. 281,99.

*Coerenze:* strada, corte, salvo diversi.

Sono presenti i seguenti beni comuni:

- BCNC - Corte identificata al Foglio 12 Particella 237 sub.1
- BCC - F/4 (unità in corso di definizione) identificato al Foglio 12, Particella 292

Dette unità risultano comuni ai mappali 268 sub.1 graffato al mappale 272 sub.6, mappale 272 sub.1 e mappale 273 sub.1.

- **terreni:**

partita 1, foglio 12, mappale 272, qualità ente urbano, superficie catastale 42mq.

*Coerenze:* mappale 268, 273, 292, strada, salvo diversi.

partita 1, foglio 12, mappale 268, qualità ente urbano, superficie catastale 50mq.

*Coerenze:* mappale 272, 276, strada, salvo diversi.

**Allegato n. 1: Documentazione Fotografica**

**Allegato n. 2: Documentazione Catastale**

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. non risulta completa e pertanto viene integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetria catastale, estratto di mappa catasto terreni e planimetria dello stato di fatto.

Giudice: Dott.ssa Saieva Maria

Custode: Avv. Serafini Paolo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

2/8

**STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Il debitore risulta nubile.

**Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita****DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: agricola pedemontana, scarsamente insediata.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola pedemontana, scarsamente insediata.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta nella disponibilità del custode giudiziario Avv. Serafini Paolo, in quanto la parte eseguita risulta irreperibile e non risultano in essere contratti di locazione come da certificato allegato.

**Allegato n. 5: Certificato Agenzia delle Entrate****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Pesaro aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario***Non rilevati.***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario****4.2.1. Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario (per la durata di 25 anni) a favore di **Unicredit s.p.a. contro ...omississ...**, a firma di Notaio Turchetti Stefania in data 16/02/2016 ai nn. 200098/11948 iscritto a Urbino in data 01/03/2016 ai nn. Rp.136 - Rg.1151  
importo ipoteca: €. 132.000,00  
importo capitale: €. 88.000,00  
Domicilio ipotecario eletto: Roma, Via A.Specchi n.16

**4.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **...OMISSISS...** contro **...omississ...** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 30/01/2024 al n. 190 trascritto a Rimini in data 20/02/2024 ai nn. Rp.762 - Rg.998.

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.

FORMALITA'	IMPORTO	0,50%	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca volontaria	€.132.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 329,00</b>

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

### **Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecatale**

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

##### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

L'immobile risulta corrispondente all'ultimo titolo abilitativo depositato presso l'archivio del Comune di Pennabilli, sono presenti lievi difformità riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art 19 bis comma 1bis della Legge n.23/04, nonché alle disposizioni di cui del Decreto Legge n.69 del 29/05/2024, convertito in legge 24 luglio 2024, n. 105

##### **4.3.2. Conformità catastale:**

L'immobile risulta corrispondente alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

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

Non esiste condominio.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1 Attuali proprietari:**

- **...omississ...** nato a Acireale il 22/03/1974, proprietà per la quota di 1/1 in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Turchetti Stefania in data 16/02/2016 Rep.n.20097/11947 e trascritto a Urbino in data 01/03/2016 al Rp. n. 11332.

##### **6.2 Precedenti proprietari:**

**Per la Particella 272 sub.3, sub.4, sub.5** (derivata da Particella 272 sub.2 + parti comuni)

##### **Dal 02/04/2015 al 16/02/2016:**

- **...omississ...** nata in Belgio il 17/10/1958, proprietà per 1/1, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Turchetti Stefania in data 02/04/2015 ai nn. 19832 e trascritto a Urbino in data 22/04/2015 al Rp. n. 1444.

Si precisa che i diritti ceduti da **...omississ...** relativamente alle parti comuni (sub.3 e sub.4) derivano dall'atto di donazione a rogito notaio Santi Bernardi Fabbrani del 12/01/1982, rep. 34071 trascritto a Urbino il 01/02/1982 al n.519.

##### **Per la Particella 272 sub.2**

##### **Dal 18/04/2014 al 02/04/2015:**

- **...omississ...** nata a Pennabilli il 22/02/1947, proprietà per 1/2, e
- **...omississ...** nata a Pennabilli il 25/08/1950, proprietà per 1/3 in forza della denuncia di successione in morte di **...omississ...** deceduta in data 18/04/2014, trascritta a Urbino in data 22/01/2015 all'art.237 a cui è seguita l'accettazione dell'eredità a firma del Notaio Turchetti Stefania del 02/04/2015 Rep. 19382 trascritta a Urbino in data 22/04/2015 all'art.1443, riferita alla particella 272 sub.3, sub.4, sub.5 a seguito di intervenute variazioni catastali.

**Per la Particella 272 sub.2 graffato con la particella 273**

**Dal 06/05/1985 al 18/04/2014:**

- ...omississ... nata a Pennabilli il 25/12/1919 proprietaria per 1/3,
- ...omississ... nata a Pennabilli il 22/02/1947, proprietà per 1/3, e ...omississ... nata a Pennabilli il 25/08/1950, proprietà per 1/3 in forza alla denuncia di successione in morte di ...omississ... del 06/05/1985, registrata a Pesaro in data 25/09/1985 e trascritto a Urbino jn data 27/09/1985 all'art. 2502

**Per la Particella 268**

**Dal 30/10/2014 al 16/02/2016:**

- ...omississ... nata in Belgio il 17/10/1958, proprietà per 1/1, in forza dell'atto di compravendita a firma del Notaio Turchetti Stefania in data 30/10/2014 ai nn. 19022/11202 e trascritto a Urbino in data 21/11/2014 al Rp. n. 3602.

**Dal 15/05/2013 al 30/10/2014:**

- ...omississ... nata a Rimini il 06/08/1971, proprietà per 1/3,
- ...omississ... nato a Rimini il 12/06/1968, proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni,
- ...omississ... nata a Ferrara il 05/08/1961, proprietà per 1/3 in forza di denuncia di successione di ...omississ... in data 01/05/2013, registrato a Urbino in data 15/05/2013 ai nn. 1080/9990 e trascritto a Urbino in data 21/06/2013 al Rp. n. 2113.  
Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Turchetti Stefania, registrato a Urbino in data 30/10/2014 al n. 19022 e trascritto a Urbino in data 26/02/2016 al n. 856

**Dal 03/02/1999 al 15/05/2013:**

- ...omississ... nata a San Salvo il 18/04/1940, proprietà per 1/1 in forza all'atto di compravendita a firma del Notaio Tabacchi Mario registrato a Urbino in data 03/02/1999 rep. n. 33537, trascritto a Urbino in data 22/02/1999 Rp. n. 681.

**Allegato n. 3: Atto di provenienza**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica protocollo n. 5826 del 16/09/1992, pratica edilizia n.2272 del 14/11/1994.
- Richiesta di agibilità protocollo n.696 del 29/01/1999, pratica edilizia n.2272.
- Comunicazione di inizio lavori asseverata protocollo n.6488 del 09/12/2015, pratica edilizia n.81.
- Richiesta di agibilità protocollo n. 6750 del 21/12/2015, pratica edilizia n.81.

Si precisa che la richiesta di abitabilità, come da indicazione ricevuta in data 30-07-2024 dal tecnico comunale, ha conseguito validità per silenzio assenso.

**Allegato n. 4: Documentazione Edilizia**

**Descrizione di Appartamento di cui al punto A**

**A -** Appartamento sito a Pennabilli (RN) in Strada per Miratoio n.78.

L'appartamento è facente parte di un piccolo agglomerato immobiliare storico, ha accesso autonomo dalla strada pubblica, sviluppa circa 135,77 mq di superficie commerciale, è distribuito su tre livelli fuori terra come segue: taverna e ripostiglio al piano terra, cucinattinello, bagno e dispensa al piano primo, tre camere al piano secondo. Il piano terra è collegato al piano primo con una scala a chiocciola ed ha l'accesso indipendente dalla strada, mentre il piano primo e secondo sono collegati con scala interna avente accesso anch'essa dalla strada pubblica.

Giudice: Dott.ssa Saieva Maria

Custode: Avv. Serafini Paolo

Perito: Geom. Alberto Vandelli

5/8

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente in forza di delibera di C.C. n.25 del 26/02/1997 e successive varianti, l'immobile è identificato nella zona A1.r – centro storico con prescrizioni (Tavola 08, Art. 14 delle Norme Tecniche).

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente (superficie commerciale). Stante la presenza di materiali e arredi e la conseguente complessità del rilievo dei vani, le misure si devono intendere suscettibili di margini di tolleranza, le destinazioni indicate sono quelle di fatto rilevate a prescindere della legittimità urbanistica.

Part. 272 SUB. 6 GRAFFATA ALLA PART.268 SUB.1	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
	Taverna	32,00	Hm 2,26	T	discreto	43,86	0,45	19,74
	Ripostiglio	3,07	Hm 2,26	T	discreto			
	Ingresso	1,52		T	discreto			
	Disimpegno 1	2,71		1	discreto	69,10	0,75	51,83
	Cucina/Tinello	34,68	2,29	1	discreto			
	W.C.	2,87	2,29	1	discreto			
	Dispensa	15,50	2,29	1	discreto			
	Camera 1	18,83	H min 2,24m H max 3,62m	2	discreto	46,42	1,00	46,42
	Camera 2	19,67	H min 2,06m H max 3,62m	2	discreto			
	Camera 3	15,79	H min 2,23m H max 2,40m	2	discreto	23,71	0,75	17,78
	Disimpegno 2	2,94		1	discreto			
<b>TOTALE</b>	<b>149,58</b>					<b>183,09</b>		<b>135,77</b>

**Allegato n.5 : Altra Documentazione****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali del fabbricato:**

Struttura portante in pietra con elementi di irrigidimento in mattoni pieni, copertura a falde con struttura portante in legno.

Manto di copertura con coppi in cotto, grondaie e pluviali in rame.

Pareti perimetrali in pietra a vista e rivestite internamente da intonaco e tinteggiate a calce.

Pareti interne realizzate in parte in pietra e parte in laterizio intonacati e tinteggiate

A calce e in parte in pietra a vista.

Scala di collegamento al piano terra, primo e piano secondo realizzata con pavimentazione in pietra e corrimano in legno.

Scala interna di collegamento al piano terra – primo a chiocciola realizzata in metallo autoportante.

**Componenti edilizie costruttive dell'unità immobiliare:**

Piano Terra

Infissi esterni in metallo ad anta battente;

Porta d'ingresso in metallo e vetro;

Pavimentazione in porfido;

Piano Primo

Infissi esterni in legno ad anta battente, scuri interni in legno ad anta battente;

Infissi interni in legno;

Pavimentazione con tavolato in legno nel disimpegno, cotto zona giorno

Bagno:

- pavimentazione con mattonelle in ceramica 10x10 montata a scacchiera;

- w.c. in ceramica, a terra di colore bianco;

- doccia con scarico a terra;

Piano Secondo

Infissi esterni in legno ad anta battente, scuri interni in legno ad anta battente in parte;

Infissi interni in legno;

Pavimentazione in cotto e in tavolato di legno nel disimpegno;

**Impianti:**

Le utenze acqua, luce sono dotate di contatori.

L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a pellet posizionata al piano terra, marca Ravelli modello HRV160 TOUCH, con diffusori di calore tipo fancoil e in parte in alluminio e acciaio.

Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria posizionato al piano primo, marca Ariston.

Camino a legna al piano primo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, in parte esterno.

A maggior chiarimento si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Impianto di fognatura non verificato.

**Si precisa che non sono stati reperiti i libretti, inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, in particolare si è tenuto conto dell'effettivo stato dei lavori di manutenzione e delle necessità di eseguire pratiche e/o opere di regolarizzazione edilizia.

In base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di 750,00 €/mq.

**8.2. Fonti di informazione**

Borsini immobiliari, valori Banca dati delle Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023, pubblicità immobiliari, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

**8.3. Valutazione corpi****A. Abitazione***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	135,77	€. 750,00	€. 101.827,50
- Valore corpo:			€. 101.827,50
- Valore complessivo intero:			€. 101.827,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€. 101.827,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	135,77	€. 750,00	€. 101.827,50

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili come meglio descritto nell'elaborato peritale al punto conformità edilizia (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.):

€. 10.182,75

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

**€. 91.644,75****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile arrotondato:

**€. 91.000,00**

La presente relazione si compone di n. 8 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
3. documentazione Agenzia Entrate - Territorio
4. documentazione edilizia
5. documentazione anagrafica e altri documenti
6. attestato di prestazione energetica

Rimini 02-09-2024

Il Perito

Geometra Alberto Vandelli