
TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

(Procuratrice Speciale OMISSIS)

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. **91/2025**

Giudice Dr. LETIZIA BOCCHINI

Custode Giudiziario Dott. Michele Fesani

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. PYMNR55R03Z133U*

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

Bene in Poggio Torriana (RN)
località Canonica - Via Case Nuove, 490
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, plurifamiliare, ad uso civile abitazione, disposto su quattro piani (terra - primo - secondo/sottotetto), sito in Comune di Poggio Torriana (RN), località Canonica, Via Case Nuove, 490;
e precisamente:

Appartamento al piano primo con cantina/tavernetta al piano terra comunicante internamente, costituito da:

- ingresso/tinello, cucina, 2 camere, bagno, disimpegno, vano scala per collegamento diretto interno con la cantina/tavernetta formata da un unico vano.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 86, di cui circa m² 62 (abitazione), circa m² 4 (vano scala) e circa m² 20 (cantina/tavernetta).

Identificata al catasto fabbricati:

intestata:

OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1

Foglio 1, particella 29, subalterno 10, VIA CASE NUOVE n. 490/2, Piano T-1, zona censuaria -, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, dati di superficie: Totale: 86 m² Totale escluse aree scoperte 86 m², rendita € 222,85.

Coerenze: Subalterni 8, 9 e parti comuni.

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 04.01.1989, Pratica n. 11301 in atti dal 11/11/1999 (n. 76.1/1989); e precisamente:

- Sub. 4, B.C.N.C. (corte - ai Subb. 6, 7, 8, 9 e 10)
- Sub. 13, B.C.N.C. (vano scala - ai Subb. 8, 9 e 10)

Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore a m² 5.000, identificata nel catasto terreni al foglio 1, particella 29, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 838.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

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

REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE:

In sede di invio della documentazione richiesta, l'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile comunica quanto segue:

Giudice: Dr. LETIZIA BOCCHINI

Custode: Dott. Michele Fesani

Perito: Ing. Nader Payman

“ Si precisa che la sig.ra OMISSIS, non è nata a Kaz (Ucraina), ma a GURIEV (Kazakistan), il 11.07.1969, che ha acquisito la cittadinanza italiana con il nome di OMISSIS e che nel comune scrivente non risultano atti di matrimonio trascritti...”

La debitrice risulta di stato libero come da estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Poggio Torriana in data 02.10.2025.

A margine del predetto certificato alla voce ANNOTAZIONI viene riportato:

“A seguito di decreto del Presidente della Repubblica trascritto nei registri dello Stato Civile del Comune di Poggio Torriana al n. 12 anno 2016, OMISSIS ha acquistato la cittadinanza italiana prestando giuramento in data 17/03/2016 davanti all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Poggio Torriana. Poggio Torriana (RN), 18/03/2016. “

Le relative certificazioni di stato civile (comunicazione dell'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile, estratto per riassunto dell'atto di nascita, atto di conferimento cittadinanza italiana e certificato di residenza), sono allegate al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	agricola e residenziale a traffico limitato 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:	agricole, residenziali e produttive; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: alveo dei Fiumi Uso e Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono: centro di Santarcangelo di Romagna, Rimini e San Marino.
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (21), autobus (0,9), autostrada (8), stazione ferroviaria (5), metropolitana (assente), porto Rimini (16), tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito di richiesta presentata in data 17/11/2025 prot. n. 97286/2025, 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 18/11/2025, 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 04.12.2025 l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutata e famiglia (senza titolo).

Giudice: Dr. LETIZIA BOCCHINI

Custode: Dott. Michele Fesani

Perito: Ing. Nader Payman

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*
- 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: 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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **OMISSIS Sede MILANO (MI) Codice fiscale OMISSIS**, contro **OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2** e **OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2**;

atto notaio Giorgia Dondi di Rimini del 25.01.2008, Rep. 1655/1076, iscritta a Rimini in data 28.01.2008 al R.P. 358 e R.G. 1194.

importo ipoteca: € 348.000,00

importo capitale: € 174.000,00

Domicilio ipotecario eletto: OMISSIS

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **OMISSIS Sede ROMA (RM) Codice fiscale OMISSIS** contro **OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1**;

a firma TRIBUNALE DI RIMINI - UNEP in data 03.07.2025, Rep. n. 2517, trascritto a Rimini in data 07.08.2025 al R.P. 9149 e R.G. 12832.

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.

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.

L'elenco sintetico e le formalità aggiornati al 04.12.2025 sono Allegati al n. 3.

5. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice: Dr. LETIZIA BOCCHINI

Custode: Dott. Michele Fesani

Perito: Ing. Nader Payman

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 58 del 14.09.1988 – Prot. 3541 del 24.09.1987, per “costruzione di recinzione”, a nome OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Autorizzazione Edilizia n. 14 del 22.09.1988 – Prot. 3542 del 24.09.1987, per “sistemazione manto di copertura, rifacimento intonaco esterno e dotazione di servizi igienici”, a nome OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS.

Titolo in Sanatoria (Legge Regionale 21.10.2004, n. 23) n. 001 del 29.10.2007 – Pratica Edilizia n. 022 / Anno 2004, per “manutenzione straordinaria senza aumento di unità immobiliari”, a nome OMISSIS.

Si riporta testualmente quanto indicato nel Titolo:

“Il presente titolo in sanatoria ai sensi dell’art. 27, 6° comma lett. f) della L.R. 23/2004 ha valore e gli effetti del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, secondo quanto dichiarato dal professionista abilitato ai sensi dell’art. 29, 1^ comma della medesima Legge Regionale.”

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 04.12.2025, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Indicazione misure interne.
- 2) indicazione altezze interne nette.

Da informazioni assunte è emerso che:

- le difformità rientrano tra quelle previste nella “tolleranze” di cui all’Art. 19-Bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti.

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, andranno preventivamente verificate, dal potenziale aggiudicatario, presso i competenti uffici.

Rimane onere della parte interessata all’acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

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

6.2. Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra la planimetria depositata 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 04.12.2025, sono emerse le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione dei gradini nel cambio di quota tra la cucina e la camera;
- mancata rappresentazione dei gradini nel cambio di quota tra il tinello ed il pianerottolo di arrivo della scala interna di comunicazione con il piano terra;
- mancata rappresentazione del lucernaio nel disimpegno.

Giudice: Dr. LETIZIA BOCCHINI

Custode: Dott. Michele Fesani

Perito: Ing. Nader Payman

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:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: ---
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia; ---
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---
Condominio non costituito.

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.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

9.1 Attuale proprietaria:

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;*
dal 16.06.2008 ad oggi, in forza di compravendita con scrittura privata autenticata dal notaio Giorgia Dondi di Rimini del 16.06.2008, Rep. 1880/1240, trascritta a Rimini in data 19.06.2008 al R.P. 5759 e R.G. 9713.
Relativamente all'attuale unità immobiliare pignorata.

9.2 Precedenti proprietari:

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;*
dal 25.01.2008 al 16.06.2008, in forza di compravendita con atto del notaio Giorgia Dondi di Rimini del 25.01.2008, Rep. 1654/1075, trascritta a Rimini in data 28.01.2008 al R.P. 696 e R.G. 1193.
Relativamente all'attuale unità immobiliare pignorata.

OMISSIS *Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e OMISSIS Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2;*
da ante ventennio (23.03.1989) al 25.01.2008, in forza di compravendita con atto del notaio Umberto Zio di Rimini del 23.03.1989, Rep. 35145/3354, trascritta a Rimini in data 24.03.1989 al R.P. 2117 e R.G. 2806.
Relativamente all'attuale unità immobiliare pignorata.

Descrizione appartamento, di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato urbano, plurifamiliare, ad uso civile abitazione, disposto su quattro piani (terra - primo - secondo/sottotetto), sito in Comune di Poggio Torriana (RN), località Canonica, Via Case Nuove, 490;
e precisamente:

Appartamento al piano primo con cantina/tavernetta al piano terra comunicante internamente, costituito da:
ingresso/tinello, cucina, 2 camere, bagno, disimpegno, vano scala per collegamento diretto interno con la cantina/tavernetta formata da un unico vano.

Giudice: Dr. LETIZIA BOCCHINI
Custode: Dott. Michele Fesani
Perito: Ing. Nader Payman

Esecuzione Forzata N. 91/2025
OMISSIS (Procuratrice Speciale OMISSIS)
contro
OMISSIS

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa m² 86, di cui circa m² 62 (abitazione), circa m² 4 (vano scala) e circa m² 20 (cantina/tavernetta).

L'intestazione catastale non identifica la ditta effettivamente proprietaria, salvo quanto specificato al punto **REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE**.

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

Locale al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Cantina/Tavernetta	17,37	1,91 +0,24	N	sufficienti
Sommano	17,37			

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Ingresso/Tinello	12,54	2,53	---	sufficienti
Cucina	7,74	2,61	N	sufficienti
Camera -1-	15,83	2,51	N	sufficienti
Camera -2-	9,37	2,59	N	sufficienti
Bagno	4,73	2,51	---	sufficienti
Disimpegno	2,25	2,53	---	sufficienti
Vano scala per collegamento diretto interno con il piano terra	3,70	---	---	sufficienti
Sommano	56,16			

TOTALE	73,53			
---------------	--------------	--	--	--

ABITAZIONE piano primo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: pietra/muratura., condizioni: sufficienti.
<i>Travi/Cordoli:</i>	non rilevabili.
<i>Solai:</i>	materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: scarse.
<i>Scale:</i>	vano scala condominiale, tipologia: a rampa unica, materiale: legno e laterizio, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	assenti.
<i>Terrazzo:</i>	assente.
<i>Loggia:</i>	assente

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello pedonale comune:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Cancello carrabile comune:</i>	tipologia: 2 ante a battente, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: 2 ante a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: "scuroni", materiale protezione: legno, accessori: zanzariera, condizioni: insufficienti. N.B.: nella finestra della cucina non ci sono gli "scuroni" in legno.

Giudice: Dr. LETIZIA BOCCHINI

Custode: Dott. Michele Fesani

Perito: Ing. Nader Payman

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pietra e muratura con intonaco al civile, coibentazione: -, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	assente.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: "laminato" e piastrelle in ceramica (bagno), condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno, accessori: -; senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	tipologia: terrestre e satellitare, 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: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente. Cucina alimentata con bombola a gas.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, 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: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, caldaia a pavimento installata nel tinello, alimentazione: pellet, diffusori: assenti, rete: -, condizioni: discrete, conformità: non fornito certificato di conformità. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico installato a parete nel bagno.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

Le fotografie sono allegate al n. 1.

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

Si rilevano segnali derivanti da infiltrazioni di acqua meteorica nel bagno e nelle camere.

CANTINA/TAVERNETTA piano terra

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infisso esterni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, protezione: -, materiale protezione: -, accessori: inferriata, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	---
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: pietra e muratura con intonaco al civile, coibentazione: -, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	assente.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Condizionamento:</i>	assente.
<i>Gas:</i>	assente.
<i>Diffusione:</i>	assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e fuoritraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, 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: sufficienti, conformità: non fornito certificato di conformità.
<i>Telematico:</i>	assente.
<i>Termico:</i>	assente.
<i>Ventilazione:</i>	assente.

Le fotografie sono allegate al n. 1.

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

Si rilevano evidenti segnali di umidità di risalita lungo i muri.

Si rileva la presenza, lungo il muro del vano scala, di uno scarico a servizio di abitazione di altra proprietà.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criterio di Stima

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione,

conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici 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.**).

Giudice: Dr. LETIZIA BOCCHINI

Custode: Dott. Michele Fesani

Perito: Ing. Nader Payman

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 € 1.100,00 a € 1.500,00 al m² (abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale);
- valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.029,00 a € 1.312,00 al m² (abitazioni in stabili di 2° fascia - stato conservativo normale);
- valore rilevato dall'osservatorio immobiliare 2022 della FIAIP, da € 900,00 a € 1.000,00 al m² (abitazioni – da ristrutturare);

si ritiene che il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima sia pari ad € **1.300,00 al m²**.

10.3. Valutazione corpi

APPARTAMENTO

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

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione	61,38	1,00	61,38
Vano scala interno	4,26	0,30	1,28
Cantina/Tavernetta	20,32	0,50	10,16
Totale	85,96		72,82

sulla base di un prezzo pari ad € 1.300,00 al m², si ottiene:

- Valore corpo:	€ 94.666,00
- Valore accessorio:	---
- Valore complessivo intero:	€ 94.666,00
- Valore complessivo diritto e quota (1/1):	€ 94.666,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	Appartamento	86	€ 94.666,00	€ 94.666,00
	TOTALE	86	€ 94.666,00	€ 94.666,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero: € 94.666,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.): € 9.466,60

10.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **85.000,00**

Rimini, 22.12.2025

Il Perito stimatore

Ing. Nader Payman

Elenco Allegati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura CF
 - 2.2. planimetria
 - 2.3. quadro dimostrativo con elenco subalterni
 - 2.4. visura C.T.
 - 2.5. estratto di mappa C.T.
3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità e copie formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. concessione edilizia in Sanatoria n. 58 del 14.09.1988
 - 4.2. autorizzazione edilizia n 14 del 22.09.1988
 - 4.3. sanatoria n. 001 del 29.10.2007 con asseverazioni e progetto
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza (Rep.1664 del 25.01.2008)
 - 5.2. atto notarile di provenienza (Rep.1880 del 18.06.2008)
 - 5.3. attestazione agenzia entrate
 - 5.4. comunicazione dell'ufficio anagrafe e di stato civile
 - 5.5. estratto per riassunto dell'atto di nascita
 - 5.6. atto di conferimento cittadinanza italiana
 - 5.7. certificato di residenza

Giudice: Dr. LETIZIA BOCCHINI

Custode: Dott. Michele Fesani

Perito: Ing. Nader Payman