

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa da
GROGU SPV S.R.L.
rappresentata da
INTRUM ITALY S.P.A.

Contro
"omissis" e "omissis"

N. Gen. Rep. **00140/23**

Giudice Dott.ssa **Maria Carla CORVETTA**
Custode Giudiziario **Avvocato Barbara FAZI**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Elisa Tiraferrì
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 607
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TRFLSE73M55H294B - P.Iva 04692810403*

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via Della Stazione 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 339.6582357*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avvocato Barbara FAZI
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

**Beni in Saludecio (Rimini), Via Poggio Sant'Ansovino n. 135
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di **Fabbricato terra-cielo**, oltre a corte esclusiva e ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, sito in Saludecio in Via Poggio Sant'Ansovino n. 135.

Trattasi di fabbricato unifamiliare ad uso residenziale, con annesso garage al piano terra e corte esclusiva non recintata, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sul mappale 237, comune al mappale 240, oggetto della procedura, e al mappale 233.

Il fabbricato è posto in aderenza ad altri, si sviluppa su 2 piani fuori terra, ed è racchiuso tra via Poggio Sant'Ansovino e fabbricati in aderenza.

Al piano terra si trovano il tinello con l'ingresso dalla corte su via Poggio Sant'Ansovino, e la scala interna di accesso al piano primo con sottoscala chiuso adibito a ripostiglio, il tutto collegato al garage tramite una porta interna. Al garage si accede in parte dal sub. 1, corte comune ai sub. 2-3 della particella 240, e in parte dalla particella 237, corte comune tra le particelle 240 e 233. Sempre al piano terra, con accesso dalla particella 237, si trova il ripostiglio utilizzato come lavanderia.

Al piano primo si trovano il soggiorno, il bagno e due camere con disimpegno, più un balcone con affaccio sulla pubblica via.

Non è presente l'ascensore.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente totale pari a **mq. 112,69**.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:**

intestato a "omissis" e "omissis", proprietà per ½ ciascuno, Foglio 18, Particella 240, **Subalterno 2**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Totale: 103 mq, Totale escluse aree scoperte: 101 mq, Rendita: Euro 309,87

Coerenze:

Mappali 240 sub. 3, sub. 1 e sub. 4, mappali 237, 238, 239, 241, 242, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 23/09/2014 Pratica n. RN0092158 in atti dal 23/09/2014 variazione di toponomastica (n. 41011.1/2014)

- **Fabbricati:**

intestato a "omissis" e "omissis", proprietà per ½ ciascuno, Foglio 18, Particella 240, **Subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Totale: 17 mq, Rendita: Euro 28,92

Coerenze:

Mappali 240 sub. 2, sub. 1 e sub. 4, mappali 237, 238, 239, 241, 242, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 23/09/2014 Pratica n. RN0092158 in atti dal 23/09/2014 variazione di toponomastica (n. 41011.1/2014)



- **Terreni:** foglio 18 **mappale 240** qualità Ente Urbano, superficie catastale 90 m².
Coerenze:
Via Poggio Sant'Ansovino, Mappali 237, 238, 239, 241, 242, salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 10/10/1976

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

1.3 REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI:

I debitori risultano SEPARATI; con provvedimento del Tribunale di Rimini n. "omissis" in data 29/04/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. (*Estratto dell'Atto di Nascita, estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, Certificato di residenza e Stato di Famiglia sono allegati al n. 05*)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	residenziale (normale) e agricola, a traffico limitato, su strada con poca disponibilità di parcheggi.
Servizi della zona:	scuola infanzia (scarso) scuola elementare (scarso), scuola media inferiore (scarso), scuola superiore (scarso), verde attrezzato (scarso), negozio al dettaglio (scarso). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono: saludecio, Morciano di Romagna, Mondaino, Montegridolfo; le attrazioni presenti sono: Montegridolfo, Mondaino
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,240), autostrada (14,0 casello Cattolica), ferrovia (16,5 Stazione di Cattolica), ospedale di Cattolica (15,5).

3. STATO DI POSSESSO:

- **OCCUPATO** dalla debitrice sig.ra "omissis", senza titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avvocato Barbara FAZI
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI



4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **MELIORBANCA SPA contro "omissis e omissis"**, a firma di Notaio Parisio Alberto di Rimini in data 20/06/2005 al repertorio n. 23755/2995, **iscritta a Rimini in data 24/06/2005** ai nn. reg. gen. n. 10554, **reg. part. n. 3077**

Importo ipoteca: € 425.000,00

Importo capitale: € 170.000,00

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in: presso la propria sede

Nota: A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di surroga del 23/11/2010 nn. reg. gen. n. 18287, **reg. part. n. 3744** a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, sede di ANCONA. (Surrogazione ai sensi art. 8 D.L. 7/2007)

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **GROGU SPV S.R.L. contro "omissis e omissis"** a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 16/10/2023 al rep. n. 3231 **trascritto** a Rimini in data **08/01/2024** ai nn. reg. gen. n. 245, **reg. part. n. 179**

Note: il presente pignoramento grava unicamente sugli immobili oggetto della presente procedura

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Costituzione di fondo patrimoniale atto notarile pubblico a firma di Notaio Di Taranto Mariangela di Morciano di Romagna in data 17/01/2012, rep. 10648/2650, **trascritto** presso la Conservatoria di Rimini in data **31/01/2012** ai nn. Reg. gen. 1645, **Reg. part. 1100**, contro "omissis", a favore di "omissis", gravante sugli immobili in oggetto

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI PER LA CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 319,00** 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	€ 425.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 319,00

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 delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 10/06/2024 sono allegati al n. 03.





4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati, durante il sopralluogo, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la sagoma del fabbricato risulta leggermente diversa da quella rappresentata nell'ultimo titolo edilizio, in particolare il ripostiglio al piano terra sembra invadere leggermente la particella 237, corte comune alle particelle 240 e 233

- piano terra:

- nel muro di divisione tra il tinello e il garage è presente un'apertura non indicata nel precedente edilizio;
- le dimensioni del garage risultano diverse da quelle dichiarate nell'ultimo precedente edilizio;
- le dimensioni del tinello risultano diverse da quelle dichiarate nell'ultimo precedente edilizio;
- lo spazio del sottoscala risulta chiuso e usato come ripostiglio;
- le dimensioni del ripostiglio esterno risultano diverse da quelle dichiarate nell'ultimo precedente edilizio, inoltre tale ripostiglio è utilizzato come lavanderia;

- piano primo:

- le dimensioni del soggiorno risultano diverse da quelle dichiarate nell'ultimo precedente edilizio;
- le dimensioni delle finestre e delle porte finestre di tutte le stanze risultano inferiori a quelle dichiarate nell'ultimo precedente edilizio;
- nella zona notte il muro con la porta di accesso al disimpegno ha spessore inferiore rispetto a quello dichiarato nell'ultimo precedente edilizio;
- tutta la zona notte ha diversa distribuzione dei vani, in particolare sono stati uniti il wc e il bagno, è stato creato un disimpegno di accesso alla camera e al ripostiglio, il ripostiglio è utilizzato come camera;
- le dimensioni del balcone risultano diverse da quelle dichiarate nell'ultimo precedente edilizio;
- non è presente il lucernaio di accesso alla copertura

N.B: sia al piano terra che al piano primo le dimensioni complessive risultano diverse da quelle dichiarate nell'ultimo precedente edilizio, alcune rientranti nella tolleranza del 5% e altre no. (Art. 34-bis comma 1-bis lettera d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. - *Tolleranze costruttive*). Per le difformità non rientranti nella tolleranza del 5%, occorrerà depositare una Pratica in Sanatoria per la diversa disposizione e dimensione delle murature esterne ed interne, delle aperture esterne ed interne, con applicazione della sanzione minima da € 1.000,00 a € 2.000,00, oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria, alle spese per i professionisti incaricati, e previa verifica di fattibilità per quanto riguarda le strutture, le distanze dai confini con le proprietà in aderenza e con la viabilità

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 involucro edilizio e delle parti comuni, delle aree esterne comuni, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche, edilizie e strutturali presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.



4.3.2. *Conformità catastale:*

Per quanto concerne le planimetrie catastali presentano lievi differenze nella sagoma del fabbricato.

Tali differenze sono di piccola entità e non modificano la rendita.

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

-Docfa per autorimessa.....	€ 350,00
-Docfa per appartamento.....	€ 350,00
<u>-Diritti</u>	<u>€ 100,00</u>
TOTALE.....	€ 800,00

escluso Iva ed oneri di legge.

Oltre a:

-Tipo mappale in deroga.....	€ 600,00
-Docfa per nuovo quadro dimostrativo.....	€ 250,00
<u>-Diritti.....</u>	<u>€ 109,00</u>
TOTALE.....	€ 959,00

escluso Iva ed oneri di legge

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **non pertinente**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **non pertinente**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non pertinente**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- "omissis e omissis", proprietari ciascuno per la quota di ½ dal 20/06/2005 ad oggi, in forza di **Atto di compravendita** a firma di Notaio Parisio Alberto di Rimini, in data 20/06/2005 al rep. n. 23754/2994, **trascritto** a Rimini il 24/06/2005 ai nn. reg. gen. n. 10553, **reg. part. n. 5633**

Con il presente Atto di compravendita, i sig.ri "omissis", giusti poteri "omissis" acquistavano il diritto di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno degli immobili oggetto della presente procedura.

6.2 Precedenti proprietari:

- "omissis" proprietaria dal 05/09/1996 al 20/06/2005, in virtù di **scrittura privata autenticata** dal Notaio Enrico Cafiero di Sassocorvaro (PU), in data 05/09/1996 al rep. n. 37865/3072, **trascritta** a Rimini il 30/09/1996 ai nn. reg. gen. n. 8050, **reg. part. n. 5708**

Con il presente atto la sig.ra "omissis", giusti poteri soc. "omissis" acquistava il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili oggetto della presente procedura.





7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione in Sanatoria per attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 701/18/S, pratica edilizia n. 701-701/18/S prot. nn. 1415-2116, del 24/04/1996
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 701, pratica edile n. 701/bis prot. n. 5190, del 11/01/1997, Variante in Corso d'Opera

Non risultano agli atti la fine lavori né la pratica di richiesta di abitabilità/agibilità

Note:

La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici dell'archivio del Comune di Saludecio.

Descrizione **Fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato terra-cielo** ad uso residenziale unifamiliare sito in Saludecio (RN), in via Poggio Sant'Ansovino n. 135. Trattasi di fabbricato su due piani fuori terra in aderenza ad altri.

Il fabbricato odierno é stato costruito nel 1996, previa demolizione di quello precedente ante 1967, come si evince dalle foto allegate alla Concessione in Sanatoria.

Destinazione urbanistica:

Nella Tav. 1.4 del P.R.G. Vigente, "VARIANTE IN ADEGUAMENTO AL PTCP RIPERIMETRAZIONE FRANE QUIESCIENTE IN LOCALITA' SAN ROCCO E RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI", adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 del 24/03/2021, il fabbricato ricade nelle **ZONE B0 – zone urbane – "Ghetti"**.

PRG:

TAVOLA 1.4:

- **ZONE B0 – zone urbane – "Ghetti"**

NORME:

- **Art. 29 bis – ZONE B0 – zone urbane – "Ghetti"**

Note:

Vengono di seguito riportate, in mera forma esplicativa, le caratteristiche costruttive e conservative del fabbricato oggetto della presente procedura.

Il fabbricato, su due piani, in aderenza su due lati ai fabbricati vicini, ha le pareti esterne intonacate e tinteggiate, in scarso stato di manutenzione presenta porzioni annerite e tracce di umidità di risalita. La copertura è in laterizio; le finestre e le portefinestre hanno infissi e persiane a lammelle orientabili in alluminio, in scarso stato di manutenzione, mentre le zanzariere dove presenti risultano danneggiate.

Il portone di ingresso è in alluminio, in scarso stato di manutenzione.

Le pavimentazioni esterne sono in graniglia, in scarso stato di manutenzione.

I pavimenti interni sono in ceramica nelle zone giorno, come i rivestimenti di scala, bagno e cucina, e in legno nella zona notte, in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse
protezione: persiane in alluminio con lamelle orientabili condizioni:
scarse, le zanzariere dove presenti risultano danneggiate

Infissi interni:

materiale: legno tamburato, condizioni: discrete

Manto di copertura:

materiale: laterizio, condizioni: non verificabili

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Avvocato Barbara FAZI

Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

<i>Pareti esterne:</i>	rivestimento: intonaco tintecciato, condizioni: scarse con presenza di umidità di risalita
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale marciapiedi: pavimentazione in graniglia condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica al PT, sulla scala. e nel soggiorno e nel bagno al P1, legno nel disimpegno e nelle camere del P1 condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: scarse
Impianti:	
<i>Gas:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Elettrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Fognatura:</i>	non rilevabile
<i>Idrico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Termico:</i>	sottotraccia. Conformità: non rilevata
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	non presente

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

SUPERFICI come da RILIEVO				
	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
PIANO TERRA				
Tinello	17,61	h. 2,70	N-O	discrete
Sottoscala	2,50	/	/	discrete
Vano scala	3,80	/	N	discrete
Ripostiglio con accesso esterno usato come lavanderia	6,39	h. 2,70	N-O	discrete
Garage	13,29	h. 2,70	S-O	discrete
Corte esterna	15,00	/	/	
PIANO PRIMO				
Soggiorno	18,23	H media 3,00	N-O, S-O	discrete
Disimpegno	6,45	H media 3,05	/	discrete
Bagno	7,41	H media 2,90	S-O	buone
Camera	9,53	H media 3,05	N-E	discrete
Camera	13,45	H media 2,85	N-O, S-O	discrete
Balcone	8,14	/	N-O, S-O	discrete

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

Destinazione (come autorizzate)	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento su due piani	Sup. reale lorda	96,00	1,00	96,00
Ripostiglio al PT	Sup. reale lorda	9,50	0,50	4,75
Balcone al P1	Sup. reale lorda	8,14	0,30	2,44
Garage	Sup. reale lorda	16,00	0,50	8,00
Corte esterna	Sup. reale lorda	15,00	0,10	1,50
	Sup. reale lorda			112,69

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avvocato Barbara FAZI
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI

Si precisa che per la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile è a vocazione agricola e residenziale, composta da un'edilizia prevalentemente di tipo storico, nella zona agricola nei dintorni del centro storico di Saludecio. La zona è priva di parcheggio.

-Il rapporto OMI del secondo semestre 2023 riporta per la Zona E1-Suburbana/FRAZIONI, per le abitazioni in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq **1.100,00** ad un massimo di €/mq **1.400,00**.

-Il Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini, per il 2023 indica come quotazione, nella Zona Frazioni, per le abitazioni in stabili di fascia media, valori da €/mq **941,00** ad €/mq **1.356,00**

-Il rapporto Fiaip del 2023, riferito ai valori del 2022, riporta quotazioni solo per la zona Saludecio centro e indica, per abitazioni in buono stato o ristrutturate completamente, valori compresi tra €/mq **1.100,00** e €/mq **1.300,00**, e per le abitazioni da ristrutturare completamente valori compresi tra €/mq **950,00** e €/mq **1.250,00**

Vengono inoltre prese in considerazione per la valutazione compravendite recenti di beni immobili simili, siti nelle vicinanze del compendio pignorato:

-Atto di compravendita di Febbraio 2022, avente ad oggetto un fabbricato in aderenza ad altri, oltre a garage e ripostiglio nella corte, sito nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, di superficie commerciale pari a circa mq 120, prezzo vendita € 67.000,00, ovvero circa €/mq **560,00**. Il compendio oggetto di compravendita presenta un piano terra adibito solo a ripostigli e sulla corte gravano servitù di passaggio

-Atto di compravendita di Ottobre 2022, avente ad oggetto fabbricato da ristrutturare con annessa corte, di superficie commerciale pari a circa mq 140, prezzo vendita € 72.000,00, ovvero circa €/mq **515,00**

Sul motore di ricerca Immobiliare.it è posto in vendita un appartamento bilocale, definito in buone condizioni generali, in palazzina di recente costruzione, di mq 76,00 commerciali a € 85.000, ovvero circa €/mq **1.120,00**

Sul motore di ricerca Immobiliare.it è posta in vendita, nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto della procedura, una casetta abbinata su due livelli ristrutturata esternamente, di mq 74,00 commerciali a € 69.000,00, ovvero circa €/mq **932,00**

Dalle indagini svolte emerge per la zona in oggetto un mercato ancora stagnante caratterizzato da un'abbondante offerta e da una domanda alquanto fiacca.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione. In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario di €/mq **1.100,00** di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Saludecio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Borsini Immobiliari, Omi



8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato terra-cielo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento su due piani	96,00	€ 1.100,00	€ 105.600,00
Ripostiglio al PT	4,75	€ 1.100,00	€ 5.225,00
Balcone al P1	2,44	€ 1.100,00	€ 2.684,00
Garage	8,00	€ 1.100,00	€ 8.800,00
Corte esterna	1,50	€ 1.100,00	€ 1.650,00
	112,69		€ 123.959,00

- Valore corpo:	€ 123.959,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 123.959,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 123.959,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Fabbricato terra-cielo	112,69	€ 123.959,00	€ 123.959,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore € 123.959,00

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **- € 12.395,90**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 111.563,10**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 111.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 28/07/2023
Codice documento: E118-23-00140-001



Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode: Avvocato Barbara FAZI
Perito: Arch. Elisa TIRAFERRI





La presente relazione si compone di pagine 11 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il perito
Arch. Elisa Tiraferri

