
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da:

contro



N. Gen. Rep. **0072/2022**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TMBMNL75T01H294F - P.Iva 03421980404

con studio in Rimini (Rimini) Via Coriano n. 303
telefono: 0541789010
email: emtambur@tin.it
PEC: emmanuel.tamburini@ingpec.eu



Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Bellaria-Igea Marina (RN) Via Lucio Apuleio 10
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano da cielo a terra ad uso civile abitazione sito in Comune di Bellaria-Igea Marina, alla via Lucio Apuleio 10, costituito da un appartamento oltre ad area cortilizia.
L'appartamento è composto da: soggiorno, sala da pranzo, cucina ed un bagno oltre ad un ripostiglio sottoscala al piano terra; tre camere, due bagni, un disimpegno ed un ingresso oltre ad un terrazzo al piano primo ed a sottotetto. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna che collega la corte con il terrazzo.

Identificato al catasto del Comune di Bellaria-Igea Marina:

- Fabbricati: intestato a ***** proprietà per 1/1, Foglio 18 particella 857, categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, sup. catastale totale 254 mq (223 mq escluse aree scoperte), posto al piano T-1-2, rendita: € 852,15.
Confini: via Apuleio particelle 236-245-147-681 salvo altri.

N.B.: il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 19.01.2023.

Si segnala che di fatto la particella pignorata (857), sul lato SO al confine con la particella 236, non risulta recintata, rendendo quindi la corte dei due fabbricati indivisa. Non risulta quindi essere materializzato il confine di divisione tra le due particelle.

Il fabbricato è eretto su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 375. Il fabbricato è riferito in mappa al Foglio 18, particella 857, qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 357 area di enti urbani e promiscui.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha aggiornato la documentazione di cui sopra con:

- le visure catastali, estratto di mappa, e le planimetrie catastali (allegato 2).
- visura presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini per trascrizioni ed iscrizioni ed il titolo di provenienza (allegato 3)
- precedenti edilizi (allegato 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: L'intestatario del bene è una società con sede a Bellaria-Igea Marina non essendo, quindi, una persona fisica, non è di alcun rilievo il regime patrimoniale nel matrimonio. All'allegato 5 è presente la visura camerale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona turistica/residenziale (di medio/buon pregio) ad alto traffico durante la stagione estiva, con scarsa dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche/residenziali, attrazioni paesaggistiche presenti sono: estrema vicinanza al mare (circa 150 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 19/01/2023 l'immobile risulta occupato dal debitore senza titolo e dalla sua famiglia. Alla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate, è seguita risposta che attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini, per l'immobile oggetto di perizia.

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**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Notaio Di Mauro Stefania di Rimini del 16/03/2004 rep. 33321/3377 a favore di ***** con sede in Rimini e con domicilio ipotecario eletto in Rimini via Marecchiese 569, contro ***** di ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento distinti al foglio 18 particella 857, iscritta a Rimini in data **18/03/2004** reg. part. **927** reg. gen. 3655.

importo ipoteca: € 620.000,00

importo capitale: € 310.000,00.

Ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Notaio Di Mauro Stefania di Rimini del 14/12/2009 rep. 44465/8143 a favore di ***** con sede in Rimini, contro ***** di ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento distinti al foglio 18 particella 857 oltre ad altri beni, iscritta a Rimini in data **23/12/2009** reg. part. **4961** reg. gen. 22028.

importo ipoteca: € 1.700.000,00

importo capitale: € 850.000,00.

1. Annotazione n. 2040 del 10/08/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2366 del 27/09/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2367 del 27/09/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

4. Annotazione n. 2505 del 10/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 2563 del 19/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 2564 del 19/10/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

7. Annotazione n. 2772 del 21/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 2847 del 28/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. Annotazione n. 83 del 15/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 1563 del 26/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 2997 del 13/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 2253 del 20/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 2734 del 19/11/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120 QUATER COMMA 3 DEL DLGS 385/1993)

14. Annotazione n. 1220 del 07/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. Comunicazione n. 1187 del 29/06/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/04/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 02/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con atto a firma del Notaio Enrico Franciosi di Rimini del 23/01/2014 rep. 154565/22977 a favore di ***** con sede in Rimini, contro ***** di ***** gravante gli immobili oggetto di pignoramento distinti al foglio 18 particella 857 oltre ad altri beni, iscritta a Rimini in data **29/01/2014** reg. part. **167** reg. gen. 1566.

importo ipoteca: € 220.000,00

importo capitale: € 110.000,00.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Rimini in data **21/05/2015** reg. part. **1066** reg. gen. 5829.

1. Annotazione n. 1536 del 31/05/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ***** con sede in Conegliano (richiedente: *****), contro ***** di ***** per la quota della piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari oggetto di perizia con atto trascritto a Rimini in data **20/05/2022** al R.P. **5328** e R.G. 7871.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 399,00 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	0,50% Val. Ipoteca	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria R.P.927	€ 620.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria R.P.4961	€ 1.700.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria R.P.167	€ 220.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 399,00

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 delle formalità aggiornato al 18/01/2023 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Non Conforme**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19/01/2023 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai precedenti edilizi indicati in seguito.

Piano terra:

- la larghezza del fabbricato lato SO pari a 970 cm circa, è conforme alla Concessione edilizia in sanatoria n. 3629/B in cui si sanava l'ampliamento della sala da pranzo, ma la parete esterna lato SE della stessa risulta essere in linea con quella della cucina come risulta evidente anche dalle foto del condono;
- il posizionamento e la dimensione delle aperture della parete esterna lato SE della sala da pranzo risultano leggermente diverse rispetto agli elaborati grafici, ma sono identiche alle foto allegate al condono;
- le aperture, sulla muratura portante, di collegamento tra la sala da pranzo ed il soggiorno risultano di dimensioni e posizione diversa;
- risultano inoltre lievi difformità nelle misure interne dei vani rientranti nelle tolleranze.

Piano primo:

- nel bagno dell'angolo N del fabbricato la finestra risulta di larghezza pari 80 cm;
- risultano lievi difformità nelle misure interne dei vani rientranti nelle tolleranze.

Le difformità indicate sono regolarizzabili mediante: Pratica di SCIA in sanatoria. **Costi di regolarizzazione:** si stima un costo di € 7.000,00 comprensiva di spese tecniche, sanzioni ed eventuali lavori.

N.B.: I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione/ripristino. La quantificazione della spesa per il ripristino, nonché della sanzione, nonché la fattibilità della sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da suo tecnico di fiducia.

Il vano ripostiglio sottoscala ed il w.c. con accesso dalla corte al piano terra non sono stati visionati in quanto risultano inaccessibili.

Inoltre sulla corte di pertinenza del fabbricato è presente un pergolato in legno delle dimensioni di circa 6,60 x 3,90 m con copertura in cannucciato che non risulta sanabile urbanisticamente e andrà quindi ripristinato lo stato dei luoghi. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stimabile in circa € 2.000,00.

4.3.2. Conformità catastale: **Conforme**

Rispetto alla planimetria catastale del 15/11/1986 esistono difformità non rilevanti ai fini catastali che non incidono sui parametri reddituali, in particolare le aperture esterne sulla facciata lato SO non sono presenti, pertanto non si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali:

non pertinente

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia

non pertinente

Spese condominiali scadute ed insolute:

non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** di ***** per la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni distinti al foglio 18 particella 857 dal 16/03/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita firma del Notaio Stefania Di Mauro di Rimini rep. 33320/3376, trascritto a Rimini in data 18/03/2004 reg. part. 2259 reg. gen. 3654.

6.2 Precedenti proprietari:

***** per la quota di 1/1 di piena proprietà da data antecedente il ventennio al 16/03/2004 in forza di atto di donazione accettata a firma del Notaio Alberto Chieffi di Borgo San Lorenzo del 11/09/1972 rep. 4115 e successivo atto di accettazione di donazione del Notaio Alberto Zironi del 01/08/1978 rep. 57090 trascritto a Rimini il 01/09/1978 reg. part. 4684 reg. gen. 5507.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si precisa che la ricerca dei titoli edilizi inerenti l'immobile oggetto di perizia è stata eseguita unicamente dal tecnico comunale il quale ha accesso all'archivio informatico dell'Ufficio. La seguente lista dei precedenti edilizi è stata fornita dal Comune di Bellaria-Igea Marina.

Decisione circa domanda di costruzione n.1067/1948, intestata a *****, rilasciata dal Comune di Rimini in data 22/12/1948, per costruzione di capanno ad uso falegnameria.

Decisione circa domanda di costruzione n.1051/1951, intestata a *****, rilasciata dal Comune di Rimini in data 16/10/1951, per ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione.

Decisione circa domanda di costruzione n.237/1960, intestata a *****, rilasciata dal Comune di Bellaria-Igea Marina in data 07/11/1960, per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato ad uso civile abitazione.

Autorizzazione all'esecuzione di opere edilizie n.232/1987, intestata a *****, rilasciata dal Comune di Bellaria-Igea Marina in data 08/12/1987 prot.14375, per costituzione di passo carraio con modifica alla esistente recinzione.

Autorizzazione all'esecuzione di opere edilizie n.07/1988, intestata a *****, rilasciata dal Comune di Bellaria-Igea Marina in data 04/05/1988 prot.269/88, per modifiche esterne ad un edificio ad uso civile abitazione.

Concessione edilizia in sanatoria n. 3629/B, intestata a *****, rilasciata dal Comune di Bellaria-Igea Marina in data 06/05/1988 per ampliamenti di S.U. ed S.n.r. ad edificio ad uso civile abitazione.

Permesso di costruire n. 391/2013, intestata a ***** di *****, rilasciato dal Comune di Bellaria-Igea Marina in data 06/12/2013 prot. 34421, per demolizione di N.2 fabbricati ad uso civile abitazione e ricostruzione di edificio ad uso civile abitazione avente la medesima superficie complessiva (Sco) di quelli esistenti - intervento di tipo (N.C.1). (Intervento non realizzato)

S.C.I.A. in variante n. 460/2014, intestata a ***** in qualità di L.R. della *****, depositata al Comune di Bellaria-Igea Marina in data 31/10/2014 prot. 29018 per variante inessenziale al P.C. 391/2013. (Intervento non realizzato)

Si evidenzia che non è presente l'abitabilità.

Per la documentazione urbanistica si veda l'allegato 4.

Descrizione fabbricato ad uso civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano da cielo a terra ad uso civile abitazione sito in Comune di Bellaria-Igea Marina, alla via Lucio Apuleio 10, costituito da un appartamento oltre ad area cortilizia.

L'appartamento è composto da: soggiorno, sala da pranzo, cucina ed un bagno oltre ad un ripostiglio sottoscala al piano terra; tre camere, due bagni, un disimpegno ed un ingresso oltre ad un terrazzo al piano primo ed a sottotetto. L'accesso al piano primo avviene tramite una scala esterna che collega la corte con il terrazzo.

Il fabbricato è stato edificato nel 1948 e successivamente ampliato e sopraelevato.

Quanto al quesito 11 di cui all'incarico, l'immobile non risulta dotato di ATTESTAZIONE di PRESTAZIONE ENERGETICA. Si provvederà a predisporre l'attestato di prestazione energetica e depositarlo nel fascicolo telematico ai costi previsti nell'incarico.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.S.C. del Comune di Bellaria -Igea Marina, approvato con Delibera di C.C. n. 85/2017 e successive varianti; l'immobile è identificato nel territorio rurale AUC.T - Ambiti urbani consolidati della città turistica (art. 57 del PSC).

Nello strumento urbanistico R.U.E., approvato con Delibera di C.C. n. 85/2017 e successive varianti; l'immobile è identificato in ambito della fascia intermedia AUC.Ti nel sistema insediativo della città turistica (art. 2.12 del RUE).

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

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).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie piano terra	Sup. reale lorda	133,05	1,00	133,05
Superficie piano primo	Sup. reale lorda	71,95	1,00	71,95
Terrazzo piano primo	Sup. reale lorda	59,15	0,25	14,79
Sottotetto H>150 cm	Sup. reale lorda	24,94	0,50	12,47
Sottotetto H<150 cm	Sup. reale lorda	46,60	0,25	11,65
Corte	Sup. catastale	223,95	0,05	11,20
Sup. reale lorda arrotondata				255,11

Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 19/01/2023):

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura di laterizio, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: legno e vetro singolo, condizioni: scarse, protezione: persiane e tapparelle, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: appartamento: piastrelle in ceramica e graniglia, condizioni scarse.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, conformità: non verificabile.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: non conosciuta, conformità: non verificabile.

Termico: non presente.

L'immobile si trova in pessimo stato di conservazione senza essere autonomamente allacciato alla rete elettrica ed alla rete gas e senza impianto di riscaldamento. Attualmente viene utilizzato come deposito. Per poter essere utilizzato come abitazione necessita di una ristrutturazione totale.

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 su 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.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, escluse le parti esterne:

locali al Piano terra	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Soggiorno	27,81	3,43	NO	scarse
Sala da pranzo	51,27	3,48	SE	scarse
Dispensa	12,02	3,42/2,47	NE	scarse
Cucina	18,19	3,41	NE	scarse
Bagno	3,51	3,47	NO	scarse
Vano sottoscala	inaccessibile			inaccessibile
locali al Piano primo	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Bagno	4,79	3,31	NO	scarse
Camera	15,44	3,31	SE	scarse
Disimpegno	6,36	3,32		scarse
Camera	11,66	3,32	SE	scarse
Camera	7,81	3,32	SE	scarse
Bagno/deposito	4,48	3,32	NO	scarse
Ingresso	12,56	3,33	SE	scarse
locali al Piano sottotetto	sup netta	altezza	espos.	condizioni
Sottotetto	35,52	Var 0,98/2,35	SE/NO	scarse

Le fotografie sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto l'indagine nel mercato immobiliare della zona applicando il prezzo medio di mercato (€/mq) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda mediante applicazione di coefficienti. La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Al solo scopo di verifica sono stati consultati anche le banche date OMI, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare FIAIP, relative al territorio di cui si tratta.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

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, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle irregolarità urbanistiche e di ogni eventuale spesa da sostenere. Tenuto delle indagini di mercato e di tutto quanto sopra esposto, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad €/Mq 800,00 di superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, borsini immobiliari, rapporto primo semestre 2022 dell'Omi, esperienza personale.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato ad uso civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie commerciale	255,11	€ 800,00	€ 204.088,00
			€ 204.088,00
- Valore corpo:			€ 204.088,00
- Valore complessivo intero:			€ 204.088,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 204.088,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 proprietà)
A	Fabbricato ad uso civile abitazione	€ 204.088,00	€ 204.088,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 20.408,80

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 183.700,00

La presente relazione si compone di pagine 8 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione.

lo stimatore
Ing. Emanuel Tamburini

23/12/2022

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Simona Dellarosa
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

8/8