
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

***** OMISSIS *****

contro

***** OMISSIS *****

N. Gen. Rep. **00120/2023**

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario DOTT. PIETRO BERNARDI FABBRANI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. LUCIA MARCONE

Iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Rimini al N. 1054

iscritta all'Albo del Tribunale di Rimini

C.F. MRCLCU69H69A488Y P.Iva 04066870405

con studio in Santarcangelo di Romagna (RN) via Arpino n° 1381

telefono: 0541/658386

cellulare: 3474535801

e-mail: lucia.marcone@alice.it

pec: lucia.marcone@geopec.it

Beni in Montegridolfo (RN) Via San Pietro n° 3
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso civile abitazione con corte pertinenziale, sito in Montegridolfo (RN), Località San Pietro, via San Pietro n. 3, piano terra e piano primo.

Trattasi di fabbricato colonico con sedime pressoché rettangolare, unifamiliare di due piani fuori terra con corte pertinenziale, in condizioni precarie, privo di impianti, con tetto rifatto alla fine degli anni '90. Il lotto, sul quale insiste il fabbricato, ha una superficie rettangolare di m² 1323,00.

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra, attraverso un portico di circa 24,00 m², si accede al fabbricato da un piccolo ingresso (dis. n. 1) dove troviamo n. 2 aperture situate ai lati: una a sinistra che conduce ad un unico vano (vano n. 1, accessibile anche dall'esterno), una a destra dalla quale si accede ad altri n. 3 vani (vano n. 2 dal quale si raggiunge la "grotta", vano 3 e 4); frontalmente all'ingresso si trova la scala che porta al piano primo.

Frontalmente al fabbricato, alla sinistra del portico, ci sono altri n. 2 vani di modeste dimensioni (vano n. 6. e 7) accessibili dall'esterno, alla destra del portico c'è un altro vano (vano n. 5) accessibile dall'esterno.

Al piano primo, come pocanzi detto, si accede mediante una scala, in cima alla quale c'è il disimpegno n. 2 dove si trovano n. 2 aperture: a sinistra troviamo il vano n. 8 ed il vano n. 13 (posto ad una quota più bassa del vano n. 8), a destra il vano n. 9 dal quale si raggiunge il vano n. 10, dal quale a sua volta si accede, scendendo, ai vani n. 11 e 12 (posti a quote progressivamente più basse).

L'intero fabbricato complessivamente sviluppa una superficie lorda di 368,00 m² (piano terra m² 184,00, piano primo m² 184,00), più circa 24,00 m² di portico. Il fabbricato è posto su un lotto di terreno di m² 1323,00 (condiviso con il fabbricato B); la proprietà non è recintata ed i confini catastali non sono materializzati.

Bene identificato al catasto fabbricati: **al foglio 7, particella 8, subalterno n. 1** categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, superficie totale 268,00 m², rendita €364,41, posto al piano T - 1, intestato alla ***OMISSIS*** per la quota di piena proprietà di 1/1.

Bene identificato al catasto terreni: **al foglio 7, particella 8**, qualità ente urbano, superficie 1.323,00 m².

Coerenze: via San Pietro, foglio n. 7, particelle nn. 500, 706, salvo altri.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso autorimessa con corte pertinenziale, sito in Montegridolfo (RN), Località San Pietro, via San Pietro n. 3, piano terra.

Trattasi di immobile con sedime rettangolare di un piano fuori terra, in parte demolito, quasi privo del manto di copertura, situato sul lato destro rispetto al fabbricato A, composto da un unico vano.

Complessivamente sviluppa una superficie lorda di 33,60 m²; il lotto sul quale insiste il fabbricato ha una superficie di m² 1323,00 (condiviso con il fabbricato A); la proprietà non è recintata ed i confini catastali non sono materializzati.

Bene identificato al catasto fabbricati: **al foglio 7, particella 8, subalterno n. 2** categoria C/6, classe 1, consistenza 31,00 m², rendita € 80,05, piano T, intestato alla ***OMISSIS*** per la quota di piena proprietà di 1/1.

Bene identificato al catasto terreni: **al foglio 7, particella 8** qualità ente urbano, superficie 1.323,00 m².

Coerenze: via San Pietro, foglio n. 7, particelle nn. 500, 706, salvo altri.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 del C.P.C., risulta completa e idonea; è stata comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa catasto terreni, planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo e planimetria dello stato di fatto, visure ipotecarie.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La debitrice risulta essere nubile. **Allegato n. 5**

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, prevalentemente agricola a traffico moderato.
Servizi della zona: la zona è scarsamente provvista di servizi, è provvista delle principali urbanizzazioni primarie mentre le secondarie sono quasi assenti.
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'intera proprietà risulta libera. Sull'immobile non sono stati reperiti contratti d'affitto e/o altri vincoli.

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 prov. 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 spese a carico dell'aggiudicatario.

4.2.1.Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di ***OMISSIS*** contro la ***OMISSIS*** nata a ***OMISSIS***, per la quota di proprietà di 1/1; debitori non datori di ipoteca: la ***OMISSIS*** nata ***OMISSIS***, a firma del Notaio ***OMISSIS*** di Urbino in data 25/06/2007 n. rep. 66312/19482 a garanzia di mutuo fondiario (durata 15 anni), iscritta all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rimini in data 30/06/2007 reg. part. n. 2684, reg. gen. n. 11371
importo ipoteca: €240.000,00
importo capitale: €120.000,00

Ipoteca volontaria a favore di ***OMISSIS*** contro la ***OMISSIS***, per la quota di proprietà di 1/1; debitori non datori di ipoteca: la ***OMISSIS***, a firma del Notaio ***OMISSIS*** di Fano in data 15/04/2008 n. rep. 64771/26053, a garanzia di mutuo fondiario (durata 15 anni), iscritta all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rimini in data 21/04/2008 ai nn. reg. par. 1641 reg. gen. 6370
importo ipoteca: €200.000,00
importo capitale: €100.000,00

Ipoteca volontaria a favore di ***OMISSIS*** di Ancona contro la ***OMISSIS*** per la quota di proprietà di 1/1; debitori non datori di ipoteca: la ***OMISSIS***, a

firma del Notaio ***OMISSIS*** di Pesaro in data 11/05/2010 n. rep. 573994/22329, a garanzia di apertura di credito (durata n. 2 anni), iscritta all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rimini in data 14/05/2010 ai nn. reg. par. 1813 reg. gen. 7573
importo ipoteca: €560.000,00
importo capitale: €280.000,00

Ipoteca giudiziale a favore di ***OMISSIS*** contro la ***OMISSIS***, per la quota di proprietà di 1/1; a firma del Tribunale di Pesaro in data 16/04/2013 n. rep. 329/2013, decreto ingiuntivo, iscritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rimini in data 21/06/2013 ai nn. reg. par. 1358 reg. gen. 8608
importo ipoteca: €60.000,00
importo capitale: €29.622,57

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della ***OMISSIS*** contro la ***OMISSIS***, per la quota di proprietà di 1/1, a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 25/08/2023 Rep. 2617, trascritto Agenzia delle Entrate/Territorio di Rimini in data 25/09/2023 ai nn. reg. par. 10261, reg. gen. 14528

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 €1.793,00, di cui €793,00 per diritti e imposte e €1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 – minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€240.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€560.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	€ 300,00	€ 94,00	€ 394,00
pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 793,00
onorari	n° formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 1.793,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 24/05/2024

Allegato n. 3: Aggiornamento elenco sintetico formalità

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Immobile A: trattasi di fabbricato censito quale edificio storico testimoniale; è stato reperito un unico titolo edilizio P.d.C. n. 345/97 e sua variante del 2003 (non integrata). Con il P.d.C. 345/97 è stato rifatto completamente il solaio di copertura, l'esterno è rimasto pressoché invariato, internamente sono state demolite tutte le tramezze del primo piano; al piano terra tra il vano 2 e il vano 3 l'apertura di collegamento tra i due vani è molto più grande rispetto a quanto rappresentato in progetto (come meglio rappresentato nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato: **Allegato n. 4**). Date le condizioni precarie (soprattutto del solaio del primo piano) del fabbricato non è stato

possibile effettuare un rilievo dettagliato dello stato di fatto. In seguito a colloqui intercorsi con il tecnico comunale, per portare a termine il titolo edilizio del 2003 si potrebbe presentare una SCIA di completamento tardiva che indicativamente comporterebbe una spesa di € 516,00 per la sanzione, oltre i diritti di segreteria minimo di € 200,00, oltre l'onorario per il tecnico che elaborerà la pratica. Ovviamente si dovranno pagare: costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che nella variante del 2003 non risultano essere stati pagati (andranno ricalcolati e aggiornati).

Immobile B: trattasi di fabbricato anch'esso di vecchia data, in condizioni pessime: tetto quasi inesistente, pareti in parte crollate, l'ingombro in pianta sembra conforme a quanto rappresentato nella variante del 2003 al P.d.C. 345/97.

Attualmente entrambi i fabbricati sono sprovvisti di Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale.

La presentazione della nuova pratica edilizia andrà sempre e comunque elaborata in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento della redazione della eventuale pratica.

Degli ipotizzati costi, delle opere edili necessarie e di ogni altro onere come sopra descritto, in relazione alla situazione rilevata, si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire ulteriori idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici competenti.

4.3.2. **Conformità catastale: Non conforme:** per quanto riguarda il fabbricato A la rappresentazione grafica non rispecchia lo stato di fatto attuale.

Immobile B risulta conforme per quanto rimasto.

Con procedura DOCFA bisogna aggiornare la planimetria del fabbricato A con le modifiche dovute. L'attività professionale a tal proposito è stimata complessivamente in € 450,00 di cui 400,00 per onorario (oltre cassa e IVA) ed € 50,00 per diritti catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La ***OMISSIS*** ha acquistato dalla ***OMISSIS*** l'attuale bene oggetto di pignoramento, con atto di compravendita a rogito del Notaio ***OMISSIS*** di Pesaro, in data 20/06/1994 Repertorio n. 76517, trascritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Rimini in data 09/07/1994 ai nn. Reg. Gen. 5503, Reg. Part. 3844. **Data antecedente il ventennio.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Permesso di Costruire n. 345/1997 del 15/06/1998.

Variante 345/bis del 14/10/2002

Allegato n. 4 – Documentazione edilizia – rilievo dello stato di fatto

Descrizione dell'immobile residenziale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso civile abitazione con corte pertinenziale, sito in Montegridolfo (RN), Località San Pietro, via San Pietro n. 3, piano terra e piano primo.

Trattasi di fabbricato colonico con sedime pressoché rettangolare, unifamiliare di due piani fuori terra con corte pertinenziale, in condizioni precarie, privo di impianti, con tetto rifatto alla fine degli anni '90. Il lotto, sul quale insiste il fabbricato, ha una superficie rettangolare di m² 1323,00. L'unità immobiliare è così composta: al piano terra, attraverso un portico di circa 24,00 m², si accede al fabbricato da un piccolo ingresso (dis. 1) dove troviamo n. 2 aperture situate ai lati: una a sinistra che conduce ad un unico vano (vano n. 1, accessibile anche dall'esterno), una a destra dalla quale si accede ad altri n. 3 vani (vano n. 2 dal quale si raggiunge la "grotta", vano 3 e 4); frontalmente all'ingresso si trova la scala che porta al piano primo.

Frontalmente al fabbricato, alla sinistra del portico, ci sono altri n. 2 vani di modeste dimensioni (vano n. 6. e 7) accessibili dall'esterno, alla destra del portico c'è un altro vano (vano n. 5) accessibile dall'esterno.

Al piano primo, come pocanzi detto, si accede mediante una scala, in cima alla quale c'è il disimpegno n. 2 dove si trovano n. 2 aperture: a sinistra troviamo il vano n. 8 ed il vano n. 13 (posto ad una quota più bassa del vano n. 8), a destra il vano n. 9 dal quale si raggiunge il vano n. 10, dal quale a sua volta si accede, scendendo, ai vani n. 11 e 12 (posti a quote progressivamente più basse).

Complessivamente sviluppa una superficie lorda di **368,00 m²** (piano terra m² 184,00, piano primo m² 184,00), più circa 24,00 m² di portico. Il fabbricato è posto su un lotto di terreno di m² 1323,00 (condiviso con il fabbricato B); la proprietà non è recintata ed i confini catastali non sono materializzati.

Attestazione di Prestazione Energetica:

Edificio privo di impianti e serramenti esterni; l'Attestazione di Prestazione Energetica non è obbligatoria.

Destinazione urbanistica:



ZONE A3 : EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI



ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Nel P.R.G. '98, approvato con delibera del G.P. n. 156 del 04/07/2001 (pubblicato sul B.U.R. n.127 del 05/09/2001, gli immobili sono collocati in zone A3: edifici storico-testimoniali, in zona di rispetto cimiteriale.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
piano terra	Sup. reale lorda	184,00	1,00	184,00
piano primo	Sup. reale lorda	184,00	1,00	184,00
portico	Sup. reale lorda	24,00	0,35	8,40
corte	Sup. reale lorda	1.323,00	0,01	13,23
	Sup. reale lorda	1.715,00		389,63

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: muratura
Solai: legno e tavelle in laterizio

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: DOTT. PIETRO BERNARDI FABBRANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

<i>Copertura:</i>	a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, materiale: travi in legno, coppi in laterizio.
<i>Scala</i>	laterizio
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	assente
<i>Infissi esterni</i>	legno con anta battente con scuretti il legno dove presenti
<i>Infissi interni</i>	assenti
<i>Pareti esterne</i>	Mattoni faccia a vista, intonaco di cemento in alcune parti,
<i>Pavimenti esterni</i>	Cemento/ciottoli.
<i>Pavimenti interni</i>	terra/tavelle laterizio
<i>rivestimento</i>	assente
Impianti:	
<i>Aria condizionata</i>	assente
<i>Antifurto</i>	assente
<i>Ascensore</i>	assente
<i>Termico</i>	assente, sono presenti alcuni camini
<i>Elettrico</i>	assente
<i>Idrico</i>	assente

Corte esterna: corte pertinenziale esterna a prato.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile
Immobile censito al NCEU del Comune di Montegridolfo
Foglio n. 7, Particella n. 8, Subalterno n. 1

Piano Terra - Primo	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
portico	24,00	variabile	Sud	
disimpegno 1	1,87	/	Sud	fatiscente
vano 1	25,88	2,75	Nord-Ovest	fatiscente
vano 2	31,62	3,10	Nord	fatiscente
vano 3	19,75	2,84	Nord-Est	fatiscente
vano 4	17,47	2,65	Est	fatiscente
vano 5	19,26	2,34	Sud-Est	fatiscente
vano 6	3,63	2,55	Sud-Ovest	fatiscente
vano 7	6,96	2,55	Sud	fatiscente
vano scala	4,75	variabile	Nord-Sud	fatiscente
disimpegno 2	2,47	variabile	Nord	fatiscente
vano 8	33,28	variabile	Nord-Ovest	fatiscente
vano 9	33,58	variabile	Nord	fatiscente
vano 10	21,00	variabile	Nord-Est	fatiscente
vano 11	19,75	variabile	Est	fatiscente
vano 12	21,43	variabile	Sud-Est	fatiscente
vano 13	11,85	variabile	Sud-Ovest	fatiscente
area pertinenziale corte	1.323,00		Ovest-Sud-Est	buona
TOTALE	1.621,55			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Descrizione dell'immobile di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato ad uso autorimessa con corte pertinenziale, sito in Montegridolfo (RN), Località San Pietro, via San Pietro n. 3, piano terra.
Trattasi di immobile con sedime rettangolare di un piano fuori terra, in parte demolito quasi privo del manto di copertura, situato sul lato destro rispetto al fabbricato A, composto da un unico vano. Complessivamente sviluppa una superficie lorda di **33,60 m²**; il lotto sul quale insiste il fabbricato ha una superficie di m² 1323,00 (condiviso con il fabbricato A); la proprietà non è recintata ed i

confini catastali non sono materializzati.

Destinazione urbanistica:



ZONE A3 : EDIFICI STORICO-TESTIMONIALI

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Nel P.R.G. '98, approvato con delibera del G.P. n. 156 del 04/07/2001 (pubblicato sul B.U.R. n.127 del 05/09/2001, gli immobili sono collocati in zone A3: edifici storico-testimoniali, in zona di rispetto cimiteriale.

Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
vano unico	Sup. reale lorda	33,60	1,00	33,60
	Sup. reale lorda	33,60		33,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura verticale: tipologia: muratura
Solai: assente
Copertura: quasi assente (legno/laterizio)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello carraio: assente
Infissi esterni: assente
Infissi interni: assente
Pareti esterne: tamponamento in muratura
Pavimenti esterni: assente
Pavimenti interni: assente

Impianti:

Aria condizionata: assente
Antifurto: assente
Ascensore: assente
Termico: assente
Elettrico: assente
Idrico: assente

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

Immobile censito al NCEU del Comune di Montegridolfo Foglio n. 7, Particella n. 8, Subalterno n. 2

Piano Terra	Sup. netta mq. (calpestabile)	Altezza m.	Esposizione	Condizioni
vano unico	30,18	/	Nord-Sud-Est-Ovest	rudere
TOTALE	30,18			

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice DOTT.SSA MARIA CARLA CORVETTA
Custode: DOTT. PIETRO BERNARDI FABBRANI
Perito: Geom. LUCIA MARCONE

8.1. Criterio di Stima

trattasi di criterio di stima sintetico comparativo. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità e rapidità di accesso, stato di manutenzione e conservazione, conformazione geometrica, consistenza e dati metrici, presenza o meno di vincoli e/o servitù e attuale situazione del mercato immobiliare.

Per quanto sopra si è considerato di indicare un valore a m². di €500,00 per il fabbricato A e di €250,00 a m² per il fabbricato B.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, pubblicità immobiliare, borsini immobiliari, valori OMI e recenti trattative rinvenute sul mercato immobiliare per immobili simili.

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 equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Intera unità immobiliare con corte	389,63	500,00	€194.815,00
- Valore corpo:			€ 194.815,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 194.815,00
- Valore complessivo diritto di quota: 1/1			€ 194.815,00

B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	valore complessivo
Intera unità immobiliare	33,60	250,00	€8.400,00
- Valore corpo:			€8.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€8.400,00
- Valore complessivo diritto di quota: 1/1			€8.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
A	civile abitazione	389,63	€194.815,00	€194.815,00
B	autorimessa	33,60	€ 8.400,00	€8.400,00
				€203.215,00

8.4. Adegamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO **€203.215,00**
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzia per vizi occulti: **€- 20.321,50**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€182.893,50

La presente relazione si compone di n. 10 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione edilizia - rilievo dello stato di fatto
- 5) Estratto di nascita – titolo di provenienza

Santarcangelo di Romagna 31/05/2024

Il Perito

Geom. Lucia Marcone