

\_\_\_\_\_  
contro  
\_\_\_\_\_

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

\_\_\_\_\_  
contro  
\_\_\_\_\_

N. Gen. Rep. **157/2019**

Riunita a

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

\_\_\_\_\_  
contro  
\_\_\_\_\_

N. Gen. Rep. **49/2021**

**Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Avvocato Romina Vaccarini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Ricchi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 721/A*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 612*  
*C.F. RCCGRG70A26H294W - P.Iva 04344250404*

*con studio in Rimini (Rimini) Viale C. Zavagli n. 2*  
*telefono: 054124581*  
*cellulare: 3282926994*  
*email: gioricchi@libero.it*

contro

**Beni in Misano Adriatico (Rimini) Via Canale n. 10  
Lotto UNICO**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita a Misano Adriatico (Rimini) Via Canale n. 10 e garage pertinenziale.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è costituita da villetta unifamiliare indipendente con area scoperta esclusiva. Essa è formata da ingresso, cucina, soggiorno, 2 bagni, 3 camere e disimpegno al piano rialzato; al piano sottotetto, raggiungibile mediante scala a chiocciola, sono presenti dei ripostigli. Al piano seminterrato, si accede tramite rampa esterna o tramite scala a chiocciola interna e sono presenti un'autorimessa e due ripostigli; è presente anche la centrale termica cui si accede solo dall'esterno.

Al piano rialzato sono presenti 3 balconi, accessibili uno dal soggiorno, uno dalla cucina e l'altro dalla camera.

La costruzione del fabbricato risale a metà anni '70 ed è composto da un'unica unità immobiliare ad uso civile abitazione con annesso garage e ampio giardino indipendente.

La struttura del fabbricato è in muratura. I solai sono in latero cemento.

Il tetto è formato da struttura in latero cemento.

Complessivamente il fabbricato si trova in buone condizioni manutentorie.

Si specifica inoltre che il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 490**.

Identificato al Catasto del Comune di Misano Adriatico:

- fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_, foglio 18 mappale 56 subalterno 4, categoria A/7, classe 4, composto da vani 10, posto al piano S1-T-1, rendita: 1952,21 €.
- fabbricati: intestato a \_\_\_\_\_, foglio 18 mappale 56 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, posto al S1, rendita 165,89 €.

Il sub 5, identificato come BCNC ai sub 3 e 4, risulta essere l'area esterna circostante al fabbricato e pertinenza esclusiva.

Confini: Il lotto su cui insiste l'immobile in oggetto confina con la via Canale e con altre proprietà, salvo diversi e come in fatto.

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

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 integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

## **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Il debitore \_\_\_\_\_ risulta separato come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Misano Adriatico in data 29/09/2020.

*Con sentenza del Tribunale di Rimini n. 1293/2016 R.G. n.6121/2014 in data 16/10/2016, pubblicata il 22/10/2016, passata in giudicato come da attestazione in data 25/10/2017, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.*

Il debitore \_\_\_\_\_ risulta separato come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Misano Adriatico in data 09/03/2022

*In data 03/07/2018, N.R.G. 4627/2017, IL Tribunale di Rimini ha omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 05/06/2018 tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Caratteristiche zona:           | periferica mista residenziale/agricola (normale) a traffico locale.  |
| Servizi della zona:             | negozio al dettaglio (sufficiente)<br>la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | il centro città di Misano Adriatico dista circa 3 km.  |

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare ad uso abitazione risultava occupata dal debitore \_\_\_\_\_ senza titolo e dai figli minorenni.

Il debitore \_\_\_\_\_ ha dichiarato che l'immobile è ad uso prima casa.

## **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***

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Romina Vaccarini  
Perito: Ing. Giorgio Ricchi

\_\_\_\_\_  
contro  
\_\_\_\_\_

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:*

*Nessuna*

*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:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale di Rimini in data 30/11/2014 n. 2672/2014 iscritto a Rimini in data 13/08/2015 ai nn. reg. gen. 10549, reg. part. 1921  
importo ipoteca: 45.000,00 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_, a firma del giudice di pace di Fermo in data 09/07/2015 n. 1748/2015 iscritto a Rimini in data 28/09/2015 ai nn. reg. gen. 11870, reg. part. 2144  
importo ipoteca: 15.000,00 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_, a firma di Tribunale di Forlì in data 13/07/2016 n. 1941/2015 iscritto a Rimini in data 25/07/2016 ai nn. reg. gen. 10144, reg. part. 1906  
importo ipoteca: 50.000,00 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_, a firma di Tribunale di Forlì in data 13/07/2016 n. 1941/2015 iscritto a Rimini in data 25/07/2016 ai nn. reg. gen. 10145, reg. part. 1907  
importo ipoteca: 25.000,00 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/03/2018 n. 315 iscritto a Rimini in data 20/02/2020 ai nn. reg. gen. 2160, reg. part. 365  
importo ipoteca: 40.000,00 €

\_\_\_\_\_  
contro  
\_\_\_\_\_

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_, a firma di Tribunale di Rimini in data 24/11/2015 n. 1453/2015 iscritto a Rimini in data 26/11/2015 ai nn. reg. gen. 14647, reg. part. 2673  
importo ipoteca: 45.000,00 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_ **contro** \_\_\_\_\_, a firma di Tribunale di Forlì in data 08/06/2016 n. 1941 iscritto a Rimini in data 20/06/2016 ai nn. reg. gen. 8358, reg. part. 1550  
importo ipoteca: 50.000,00 €

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_, a firma del Tribunale di Rimini in data 27/08/2014 n. 1932/2014 iscritto a Rimini in data 11/07/2017 ai nn. reg. gen. 9016, reg. part. 1645  
importo ipoteca: 40.000,00 €

*4.2.2 Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale in data 08/08/2019 ai nn. 2829/2019 trascritto a Rimini in data 04/09/2019 ai nn. reg. gen. 13140, reg. part. 8780

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di \_\_\_\_\_, **contro** \_\_\_\_\_ a firma di Tribunale in data 01/04/2021 ai nn. 998/2021 trascritto a Rimini in data 15/04/2021 ai nn. reg. gen. 5439, reg. part. 3796

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

---

 contro
 

---

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.396,00, di cui € 2.596,00 per diritti e imposte e € 1.800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| Formalità            | importo      | 0,005    | diritto<br>fisso | costo totale |
|----------------------|--------------|----------|------------------|--------------|
| ipoteca giudiziale   | € 45.000,00  | € 225,00 | € 94,00          | € 319,00     |
| ipoteca giudiziale   | € 15.000,00  | € 75,00  | € 94,00          | € 169,00     |
| ipoteca giudiziale   | € 50.000,00  | € 250,00 | € 94,00          | € 344,00     |
| ipoteca giudiziale   | € 25.000,00  | € 125,00 | € 94,00          | € 219,00     |
| ipoteca giudiziale   | € 45.000,00  | € 225,00 | € 94,00          | € 319,00     |
| ipoteca giudiziale   | € 50.000,00  | € 250,00 | € 94,00          | € 344,00     |
| ipoteca giudiziale   | € 40.000,00  | € 200,00 | € 94,00          | € 294,00     |
| pignoramento rp 2829 |              |          | € 294,00         | € 294,00     |
| pignoramento rp 998  |              |          | € 294,00         | € 294,00     |
| TOTALE               |              |          |                  | € 2.596,00   |
| onorari              | n° formalità | 9        | € 200,00         | € 1.800,00   |
| TOTALE GENERALE      |              |          |                  | € 4.396,00   |

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

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 08/03/2022 ed è allegato al numero 3.

---

contro

---

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

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

In ottemperanza a quanto indicato al punto 10 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue:

dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 01/07/2020, sono emerse le seguenti difformità:

- al piano rialzato

- il soggiorno pranzo è stato diviso in 3 vani: 2 camere e un soggiorno;
- è stato demolito il muro che divideva l'ingresso dalla cucina;
- è stato rimosso il ripostiglio adiacente alla cucina

- al piano sottotetto

- sono stati eliminati i due ripostigli;
- è stato creato un muro divisorio attorno alla scala di accesso;
- presenza di porta di accesso alla porzione più bassa del sottotetto

- al piano seminterrato

- sono stati eliminati dei muri divisorii tra disimpegno, lavanderia e sgombero

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

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.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Dal punto di vista catastale le difformità sono le medesime riportate per l'urbanistica.

Il Ctu segnala alla S.V. che prima di procedere alla vendita dell'immobile oggetto della presente procedura, occorre procedere all'esecuzione delle seguenti operazioni catastali:

- immobile ad uso residenziale sito a Misano Adriatico (RN) in via Canale n. 10, distinto al Catasto fabbricati dello stesso comune al Foglio 18, map. 56, sub 4 al catasto urbano: modifica di n. 1 unità immobiliare, consistente in denuncia di variazione planimetrica docfa abitazione per diversa distribuzione interna.

Per l'esecuzione delle predette operazioni catastali si prevede un costo di € **350,00** oltre Iva e oneri di legge e € **50,00** di spese per accatastamento.

Si richiede pertanto alla S.V. l'autorizzazione ad espletare il suddetto incarico

- immobile ad uso residenziale sito a Misano Adriatico (RN) in via Canale n. 10, distinto al Catasto fabbricati dello stesso comune al Foglio 18, map. 56, sub 3 al catasto urbano: non necessita di modifica catastale

Ad oggi l'area di pertinenza distinto al Catasto terreni al Foglio 18, map. 56, risultano essere ancora intestata al Sig. \_\_\_\_\_.

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

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, riferite al biennio antecedente il pignoramento: € **0,00**

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietari dal 02/02/2001 ad oggi in forza di Successione n. 78 vol. 32 presentata all'Agenzia delle Entrate in data 02/02/2001, trascritta in data 23/01/2003 reg. gen. 1134, reg. part. 884.

*Nel ventennio non risulta osservata continuità delle trascrizioni di cui all'art.2650 c.c. in quanto non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità contro la Sig.ra \_\_\_\_\_ ed a Favore del Sig.*

\_\_\_\_\_

---

 contro
 

---

**6.2 Precedenti proprietari:**

\_\_\_\_\_ proprietaria da ante ventennio al 02/02/2001 in forza di atto di Compravendita a firma di Notaio Giovanni Leone del 22/06/1990 Rep. 27.315 trascritto a Rimini in data 26/06/1990 ai nn Reg. Gen.5209, Reg. Part. 3868.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****P.E. n. 2980/1972**

Licenza Edilizia n. 2980 prot.5944 del 18/09/1972 intesta a \_\_\_\_\_.

Variante di intestazione prot. 2568 in data 01/04/1974, nuovo intestatario \_\_\_\_\_

Variante prot. 5266 in data 26/07/1974 intestata a \_\_\_\_\_

**Concessione in Sanatoria n. 719 – Condono edilizio L. 47/85 Reg. 736 del 18/10/1988** intestata a \_\_\_\_\_.

**Dichiarazione di Abitabilità** n. 1744 prot 437 del 04/02/1975 intestata a \_\_\_\_\_.

**Descrizione appartamento e garage di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare sita in Misano Adriatico (Rimini) Via Canale n. 10 e garage pertinenziale.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. n. 25 del 26/02/1997 approvato con delibera G.P. n. 482 del 26/10/1999 gli immobili sono identificati nella zona E3 – Zona agricola a campagna/parco

| composizione del bene  | sup reale lorda | coeff | sup comm      |
|------------------------|-----------------|-------|---------------|
| Abitazione             | 148.36          | 1     | 148.36        |
| sottotetto h > 1.50 m. | 88.14           | 0,60  | 52.88         |
| sottotetto h < 1.50 m. | 62.84           | 0,40  | 25.14         |
| Balconi                | 48.09           | 0,25  | 12.02         |
| Centrale Termica       | 17.50           | 0,50  | 8.75          |
| Seminterrato           | 73.78           | 0,60  | 44.27         |
| Autorimessa            | 54.41           | 0,50  | 27.21         |
| <b>TOTALE</b>          | <b>493.12</b>   |       | <b>318.63</b> |

---

contro

---

### **Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia finestra a doppia anta a battente, materiale: alluminio con vetro camera, protezione: tapparelle, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.
- Rivestimento:* ubicazione: cucina e bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Gas:* tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: caldaia posizionata nella centrale termica. condizioni: discrete.  
L' acqua calda sanitaria è prodotta anche da boiler elettrico.  
Sono presenti split per l'aria condizionata posizionati nel soggiorno e in 3 camere.

Gli impianti sono sprovvisti dei certificati di conformità.

Si precisa che alla presente relazione di stima verrà allegato **l'Attestato di Prestazione Energetica** dell'appartamento, il quale risulta ricadere nella classe energetica **"E"**.

---

 contro
 

---

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

**A – Appartamento:**

| locale al P.seminterrato | sup netta    | altezza | espos. | condizioni |
|--------------------------|--------------|---------|--------|------------|
| Sgombero                 | 23.26        | 2.30    |        | buone      |
| Sgombero                 | 38.74        | 2.27    |        | buone      |
| C.T.                     | 9.90         | 2.55    |        | buone      |
| Rip                      | 2.75         | 2.32    |        | buone      |
| <b>TOTALE SUP. PT</b>    | <b>74.65</b> |         |        |            |

| locali al P.rialzato  | sup netta     | altezza | espos. | condizioni |
|-----------------------|---------------|---------|--------|------------|
| Soggiorno             | 20.29         | 3,00    | O      | buone      |
| Cucina                | 13.81         | 3,00    | E      | buone      |
| Bagno                 | 5.64          | 3,00    | N-E    | buone      |
| Bagno                 | 4.76          | 3,00    | N-O    | buone      |
| Disimpegno            | 6.46          | 3,00    |        | buone      |
| Camera                | 14.07         | 3,00    | S      | buone      |
| Camera                | 19.09         | 3,00    | N      | buone      |
| Camera                | 19.20         | 3,00    | N-E    | buone      |
| Camera                | 9.90          | 3,00    | S-O    | buone      |
| Balcone               | 7.20          |         |        | buone      |
| Balcone               | 39.34         |         |        | buone      |
| <b>TOTALE SUP. P1</b> | <b>159.76</b> |         |        |            |

| locale al P. Sottotetto | sup netta     | Altezza media | espos.    | condizioni |
|-------------------------|---------------|---------------|-----------|------------|
| Sgombero                | 70.34         | 2,17          | N-O/O/S-O | buone      |
| Lavandino               | 9.00          | 1,50          | S-E       | discrete   |
| Dis                     | 3.52          | 1,80          |           | discrete   |
| wc                      | 3.38          | 1,50          |           | discrete   |
| Ripostiglio             | 42.45         | 0,92          |           | Al grezzo  |
| <b>TOTALE SUP. PT</b>   | <b>128.69</b> |               |           |            |

**Garage:**

| locale al P.T         | sup netta    | altezza | espos. | condizioni |
|-----------------------|--------------|---------|--------|------------|
| Autorimessa           | 47.36        | 2,30    |        | buone      |
| <b>TOTALE SUP. PT</b> | <b>47.36</b> |         |        |            |

|               |               |  |  |  |
|---------------|---------------|--|--|--|
| <b>TOTALE</b> | <b>410.46</b> |  |  |  |
|---------------|---------------|--|--|--|

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al numero 4.  
Le fotografie sono allegate al termine della presente relazione.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario di € 2.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Misano Adriatico, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Misano Adriatico, Ufficio Tecnico di Misano Adriatico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare della Provincia di Rimini., OMI.

**8.3. Valutazione corpi****A. Appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

| <b>composizione del bene</b> | <b>sup comm.</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione                   | 148.36           | € 2.200,00             | € 326.392,00              |
| sottotetto h > 1.50 m.       | 52.88            | € 2.200,00             | € 116.336,00              |
| sottotetto h < 1.50 m.       | 25.14            | € 2.200,00             | € 55.308,00               |
| Balconi                      | 12.02            | € 2.200,00             | € 26.444,00               |
| Centrale Termica             | 8.75             | € 2.200,00             | € 19.250,00               |
| Seminterrato                 | 44.27            | € 2.200,00             | € 97.394,00               |
| Autorimessa                  | 27.21            | € 2.200,00             | € 59.862,00               |
| <b>TOTALE</b>                | <b>318.63</b>    |                        | <b>€ 700.986,00</b>       |

---

 contro
 

---

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo:                       | € 700.986,00 |
| - Valore accessori:                   | € 0,00       |
| - Valore complessivo intero:          | € 700.986,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 700.986,00 |

**Riepilogo:**

| ID                  | Immobile        | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Appartamento</b> |                 |                  |                               |                        |
| A                   | <b>e Garage</b> | 493,12           | € 700.986,00                  | € 700.986,00           |

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima****Valore al netto del deprezzamento**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 70.098,60

Valore finale di stima:

€ **630.887,40**

**8.5. Prezzo base d'asta del Lotto**

Valore arrotondato degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **630.900,00**

contro

Nel caso in cui il diritto di abitazione fosse opponibile si determina il valore della nuda proprietà considerando che l'età del coniuge che ha diritto all'abitazione è di 71 anni.

**Calcolo del Valore di della nuda proprietà:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore della piena proprietà:           | € 630.887,40 |
| Valore della nuda proprietà: coeff. 60% | € 378.532,44 |
| Valore diritto abitazione: coeff. 40%   | € 252.354,96 |

**8.6. Prezzo base d'asta del Lotto della nuda proprietà € 378.500,00**

Relazione lotto creata in data 15/04/2022

il perito

.....

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Agenzia del Territorio
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Precedenti Edilizi - Piantine Stato di Fatto
- ✓ N° 5 Altri allegati – Estratto atto di Nascita e atto di Matrimonio
- ✓ N° 6 Altri allegati – Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati – Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati – Agenzia delle Entrate

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode Avv. Romina Vaccarini  
Perito: Ing. Giorgio Ricchi  
14/14