

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

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

**xxxxxxx**

contro

**xxxxxxx**

N. Gen. Rep. N.127/2023

**Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA**

**Custode Giudiziario Avv. Paolo Serafini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Maria Flavia Petitti  
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 647  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini 71  
C.F. PTMFL78E47H294B*

*con studio in Rimini  
cellulare: 393/5450746  
email: mariaflavia.petitti@archiworldpec.it*

---

**Beni in Novafeltria (RN) Via Ca' del Vento n. 296**  
**Lotto 001**

**01 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Piena** Proprietà per la **quota di 1/1** di appartamento sito al piano primo.

L'immobile è sito nel Comune di Novafeltria (RN), frazione Torricella, in **Via Ca' del Vento n. 296** il tutto insistente su pertinenziale terreno identificato al Catasto Terreni, di detto Comune (F137) sezione Novafeltria, con il Foglio di mappa n. 17 - Particella n. 436 - Qualità E.U. di Mq. 3.347, tra area coperta e scoperta pertinenziale (aree di enti urbani e promiscui- partita speciale 1).

L'immobile è così composto:

- piano primo (**sub 3**): ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, camera da letto, bagno, due balconi per una superficie complessiva di circa Mq. 84,00 (al lordo dei muri)

**N.B.: la presente relazione viene redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 26/04/2024.**

Identificazione al Catasto Fabbricati aggiornata al 05/06/2024:

- Abitazione: intestata **1/1** alla società xxxxx (CF xxxxx) sede in Novafeltria (RN) - Foglio di mappa n. 17, Particella n. 436, **Subalterno n. 3**, Z.C. /, Categoria A/3 abitazione di tipo economico, Classe 1, Consistenza **4 vani** Dati di Superficie Totale **81 mq**, Totale escluse arre scoperte b) 73 mq Piano 1, Rendita Catastale €. 163,20.

La ditta catastale identifica l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- Corte comune (sub.10) part. 579, 581 ,658, 408, 518, strada pubblica salvo altri;

Parti comuni:

- Foglio di mappa n. 17 - Particella n. 436:
  - Subalterno **n.7** B.C.N.C. (Centrale termica e corte comune al piano terra ai sub dal 2 al 5), **n.8** B.C.N.C. (vano scala comune ai sub 2 e 3) e **n. 10** B.C.N.C. (corte comune al piano terra ai sub. 2, 3, 4, 5, 6 e 9) come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2 Lotto 01**

Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa ed idonea.

La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto, con i seguenti documenti:

- planimetrie catastali identificate con il Foglio di mappa n. 17 - Particella n. 436- Subalterno n. 3, elenco subalterni, estratto di mappa Catasto Terreni, visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 05/06/2024 (**ALLEGATO N. 2**);
- ispezione ipotecaria a nome di xxxxxx presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - per trascrizioni ed iscrizioni da cui non sono emerse nuove formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);

**Storia catastale:**

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'u.i. in oggetto risultava

distinto al catasto terreni del comune di Novafeltria (PS), con variazione territoriale del 03/08/2009 in atti dal **04/06/2018** ai sensi della Legge 117 del 03/08/2009: il comune di Novafeltria (F137) proveniente dall'UP di Pesaro e Urbino è stato trasferito all'UP di Rimini (n. 1048/2018).

In data **28/05/2019** effettuata variazione toponomastica d'ufficio (n.5154.1/2019) pratica n. RN0027649 in atti dal 28/05/2019;

## **02 REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE DEBITRICE**

Il debitore è una società di capitale con data inizio attività il 01/03/2016

Codice fiscale del debitore esecutato, come risultante dalla documentazione ex art. 567 Cpc in atti xxxxxx p.iva xxxxxx sede in Novafeltria;

ALLEGATO N. 5: altra documentazione (visura ordinaria).

## **03 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: zona artigianale periferica ubicata in Località Ca' del Vento vicino la Statale Sp 258, traffico scarso con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: farmacie (scarsi), negozi al dettaglio (scarsi), supermercato (scarsi);  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: centro abitato di Novafeltria a Km. 3 e Pennabilli a Km. 8,5;  
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume Marecchia e Valmarecchia;

Collegamenti pubblici (Km.): bus (0,1 km), Statale SP258 (0,1 km), Aeroporto di Rimini (24 km),

## **04 STATO DI POSSESSO**

- Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 26/04/2024, l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra xxxxxx in forza di contratto di locazione n. 005870 serie 3T registrato telematicamente presso l'ufficio territoriale di Rimini (TG3) il 01/07/2022 ed avente **scadenza il 30/06/2026** e si intenderà rinnovato di altri 4 anni in mancanza di disdetta da ambo le parti e canone annuale di locazione pari a 3.600,00 euro da corrisondersi in rate mensili di 300,00 euro.

## **05 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna.**

5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuna.**

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

### **5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**

5.2.1 *Iscrizioni:*

- ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di xxxxxxxx contro a xxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà a firma di Ecuba Francesca in data 13/12/2019 repertorio 852215/27142 trascritto in data 24/12/2019 RG 7391- RP 879

Importo ipoteca: €. 37.500,00

Importo capitale: €. 25.000,00

5.2.2

*Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di **xxxxxxx** con sede in Cesena contro **xxxxxx** per la quota di 1/1 di proprietà a firma del Tribunale di Rimini in data 13/09/2023 rep. N. 2882 trascritto a Urbino in data 16/10/2023 al n. 4506 R.P. – n. 5751 R.G;

5.2.3

*Altre trascrizioni: Nessuna*

5.2.4

*Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, è prevedibile un costo di €. **329,00** per diritti ed imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€. 37.500,00		€. 35,00	€. 35,00
Pignoramento			€. 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 329,00

Per l'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 15/05/2024 si veda l'ALLEGATO N. 3.

**N.B.: Si precisa che detto importo è puramente indicativo e sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suddette La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.**

### 5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 5.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

- Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Novafeltria **non sono state riscontrate difformità**, tra lo stato di fatto degli immobili ed i titoli abilitativi autorizzati (Concessione edilizia n. 96/77, successiva variante n.2/80).

Si rileva solo la realizzazione di un divisorio interno in legno tra l'ingresso e la cucina, tale modifica è da considerarsi di scarsa rilevanza, in quanto non ha comportato una variazione della consistenza della categoria e dalla classe dell'immobile.

Si evidenzia che ai sensi della norma del programma di fabbricazione era previsto un solo alloggio, mentre il titolo edilizio autorizzato ne prevede due.

#### 5.3.2 Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali **non sono state riscontrate difformità**, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate.

Le difformità riscontrate non sono rilevanti ai fini catastali poiché non incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale perciò non sarà necessario presentare l'aggiornamento catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e - dell'Agenzia del Territorio).

#### Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali **non sono state riscontrate**, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto

Terreni difformità.

**06 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è possibile accertare eventuali spese straordinarie ed ordinarie annue di gestione immobile in quanto non è previsto un amministratore di condominio per tale tipologia. **N.B.: condominio non costituito.**

**07 A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica**

Per l'immobile, in oggetto, non si è provveduto a redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) essendone già provvisto.

Classe energetica dell'unità: "Classe energetica G" \_EP gl,nren=318,09 kWh/m2 anno. Attestazione di certificazione energetica n. 01686-085538-2019 rilasciata il 2/12/2019 valido fino al 2/12/2029 a firma del Geom. Pazzini Fabio.

**08 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**8.1 Attuali proprietari:**

xxxxxxx p.iva xxxxxxxx dal **13/12/2019 ad oggi** per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Francesca Ecuba del 13/12/2019 REP 85214/27141 trascritto in data 24/12/2019 RG 7390 RP 5420;

**8.2 Precedenti proprietari:**

xxxxxxx dal **22/03/2019 al 24/12/2019** per la quota 1/1 in forza di decreto di trasferimento contro xxxxxxx del 22/03/2019 Rep. 233/2019 del Tribunale di Pesaro registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino – Ufficio Territoriale di Pesaro in data 3 aprile 2019 al n. 929 Serie 4, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pesaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 15/5/2019 R.G. 2644 R.P. 1953;

xxxxxxx dal **19/07/2005 al 15/05/2019** per la quota 1/1 in forza di decreto di trasferimento contro xxxxxxx del 19/07/2005 Rep. 912 del Tribunale di Pesaro trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pesaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 28/7/2005 RG 6019 RP 3122;

xxxxxxx dal **27/10/1977 al 28/07/2005** in forza di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Giglioli del 8 novembre 1977 trascritto presso conservatoria di Urbino al RG 4685 RP 3703 del 10/11/1977 e xxxxxxx (coniugi in regime di comunione legale dei beni) dal **06/07/1990 al 28/07/2005** in forza di compravendita a firma del Notaio Giancarlo Giglioli del 6/7/1990 trascritto presso conservatoria di Urbino al RG 3240 RP 2461 del 13/07/1990;

**09 PRATICHE EDILIZIE**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Novafeltria, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. – 96/77** Concessione edilizia per costruzione di un edificio industriale intestato al Sig. xxxxxxx rilasciata in data 10/05/1977;
  - **P.E. – 2/80** Concessione edilizia in variante al Progetto 96/77 per variante estetica al fabbricato artigianale intestato al Sig. xxxxxxx rilasciata in data 18/02/1980;
  - **Abitabilità n.15/80** per fabbricato di nuova costruzione ad uso edificio industriale con abitazione civile di due piani e 11 vani del 26/05/1980;
- (ALLEGATO N. 4): documentazione edilizia**

## Descrizione Appartamento piano primo

- Piena Proprietà per la **quota di 1/1** di immobile destinato a civile abitazione sito al primo piano.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via attraverso lo scoperto comune posto sul fronte ed un vano salo comune.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1980 ha una struttura portante i c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio che costituisce la finitura esterna, si trova in un mediocre stato di manutenzione.

Il fabbricato è stato edificato su due piani fuori terra, oltre al piano interrato e sottotetto, ed è composto da 5 (cinque) unità immobiliari precisamente un negozio, due laboratori, e due abitazioni, oltre gli accessori.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, ha un'altezza interna pari a 2,83 mt.

### Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Novafeltria, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 23/11/2017**, l'immobile è ricompreso nel "Territorio urbanizzato" e ricade in:

*ASP\_CC - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale*

*Art. 5.7 delle norme di PSC Ambiti specializzati per attività produttive comunali.*

Dalle verifiche svolte presso la conservatoria e gli uffici tecnici non risulta nessuna costituzione di vincolo in favore del Comune di Novafeltria che obblighi a mantenere la pertinenzialità delle unità immobiliari adibite a civile abitazione al fabbricato adibito ad attività artigianale pena la nullità degli atti.

**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.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione - piano Primo	Sup. reale lorda	77,50	1,00	77,50
Balcone- piano Primo	Sup. reale lorda	26,00	0,25	6,50
	<b>Sup. reale lorda</b>		<b>/</b>	<b>84,00</b>

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non rilevabile
<i>Strutture verticali:</i>	tipologia: c.a., condizioni: sufficienti
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti
<i>Solai:</i>	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, condizioni: sufficienti
<i>Copertura e manto:</i>	tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti
<i>Cornicioni:</i>	tipologia: gettati in opera, materiale: latero-cemento armato, finitura: intonacati al civile, condizioni: scarse

*Pareti esterne:* materiale: blocchi di laterizio, coibentazione: nessuna, rivestimento:nessuno, condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello carrabile comune:* tipologia: scorrevole, materiale: ferro zincato e verniciato, apertura: non automatizzata, condizioni: sufficienti

*Pavim. esterna:* ubicazione: corte materiale: asfalto, condizioni: sufficienti

*Portone di ingresso:* tipologia: portone, legno condizioni: sufficienti

*Infissi esterni:* tipologia: anta battente e doppia anta battente, materiale: legno, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: scarse

*Pavim. Interna:* materiale: ceramica/marmittoni, condizioni: sufficienti

Impianti:

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: scarse, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.

*Allarme:* non presente

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

*Termico:* tipologia: caldaia centralizzata non in funzione, presente stufa a legna, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori in ghisa, condizioni: scarse, , conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, data installazione caldaia: non rilevata

*Condizionamento:* non presente

*Fognatura:* tipologia: acque nere, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: allaccio alla fognatura pubblica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura.

**N.B.: le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate, la varietà dei materiali impiegati e le diverse epoche di costruzione del fabbricato, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda comunque ad una visione diretta sul posto.**

Per la documentazione fotografica si veda l'ALLEGATO N. 1

Per le planimetrie catastali, degli immobili, si veda l'ALLEGATO N. 2

## 10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di Stima

Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo, applicando il prezzo medio di mercato (€/Mq.), per immobili

aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima ubicati in zona, applicato alla superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda misurata direttamente dal sottoscritto, di cui alla tabella esplicitativa, mediante applicazione di coefficienti correttivi in funzione della tipologia, caratteristiche e destinazione della superficie considerata.

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 in generale scarso, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. L'indagine di mercato ha evidenziato una scarsa trattativa di compra- vendita per la tipologia di immobile.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche degli immobili, dei valori medi riportati dai borsini e dalle pubblicazioni consultate, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle conoscenze dirette del sottoscritto e secondo le fonti di seguito indicate, si assume, per la stima, un valore unitario pari ad **€/Mq. 550,00** di superficie commerciale.

**Il valore utilizzato è da applicare alla superficie commerciale (al lordo dei muri), pari a Mq. 84,00**

#### **10.2. Fonti di informazione**

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Novafeltria ed osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona - Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P. - Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali sono scaturiti i seguenti valori:

- **Borsino immobiliare** [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) - Comune di: Novafeltria: Zona Rurale/Non urbanizzata Tipologia prevalente: non presente Abitazioni civili Destinazione: Residenziale in fascia media - Valore di mercato: da un minimo di **€/Mq. 641,00** ad un massimo di **€/Mq. 1.068,00** (valore medio di **€/Mq. 854,00**).

- **Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P.** - edizione 2023 - Comune di: Bellaria Novafeltria - Zona: centro - Tipo destinazione: Abitazioni da ristrutturare- Valore di mercato: Da un minimo di **€/Mq. 500,00** ad un massimo di **€/Mq. 700,00**;

- **O.M.I.** 2° semestre anno 2023 - Comune di: Novafeltria - Fascia/Zona Extraurbana/agricola/Pedemontana scarsamente insediata Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valore mercato: Da un minimo di **€/Mq. 780,00** ad un massimo di **€/Mq. 1.100,00**

#### **10.3. Valutazione corpi**

##### **A. Appartamento Piano Primo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti come di seguito indicato:



Composizione del bene	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento - piano Primo	77,50	1,00	77,50
Balconi- piano Primo	26,00	0,25	6,50
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>84,00</b>

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	84,00	€. 550,00	€. 46.200,00
	<b>84,00</b>	<b>€. 550,00</b>	<b>€. 46.200,00</b>

- Valore a corpo: €. **46.200,00**
- Valore accessori: €. //
- Valore complessivo intero: €. **46.200,00**

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Valore intero: €. **46.200,00**
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica: €. 00,00
- -Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili ( difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali Sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione ecc.) €. **4.620,00**

**SOMMANO:** €. **41.580,00**

#### **Prezzo base d'asta del valore intero**

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova €. **41.500,00**

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

**ALLEGATI**

- 01 Allegato Lotto 01: Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 10.
- 02 Allegato Lotto 01: Documentazione catastale: 1) estratto di mappa Catasto Terreni - 2) elenco subalterni- 3) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni) 4) planimetria sub.3
- 03 Allegato Lotto 01: Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate, a nome xxxxxxxx dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini
- 04 Allegato Lotto 01: Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi
- 05 Allegato Lotto 01: Altra documentazione: 1) Visura ordinaria società di capitale xxxxxxxx - 2) atto di compravendita 3) contratto di locazione 4) Attestato di Prestazione Energetica

Rimini 05/06/2024

Il Perito: Arch. Maria Flavia Petitti