

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

.....

contro

Sig.

N. Gen. Rep. 05/2025

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Giudiziario: Avv. Massimo Vanucci

ELABORATO PERITALE
(IL PRESENTE SOSTITUISCE IL PRECEDENTE)

Tecnico incaricato: Arch. Michele Foschi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N.498
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N.83 del 17/11/2014
C.F. FSCMHL73A04H294G - P.Iva 033719000402
con studio in Rimini (RN), Via Flaminia 183/f
telefono: 0541387724
cellulare: 3939710097
fax: 0541387724

email: archfoschi@studiomem.it pec: michele.foschi@archiworldpec.it

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

A - Beni in Coriano (Rn) in via Borgata 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare terra-cielo e terreno retrostante siti in Coriano (frazione "Ospedaletto"). L'unità immobiliare si compone di zona giorno con cucina, soggiorno e bagno al piano terreno, cantina e ripostigli al piano interrato, zona notte con tre camere e un bagno al piano primo. Entrambi i piani sono serviti da balconi e terrazzi.

Completa il compendio immobiliare terreno retrostante il fabbricato di mq 984,00 (catastali).

L'unità immobiliare ad uso abitativo è identificata in catasto fabbricati al foglio 5, particella 87, subalterno 3, piano S1-T-1, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale pari a 154,00 mq, superficie catastale totale esclusa aree scoperte pari a 144,00 mq, rendita catastale pari ad euro 581,01 e al catasto terreni al foglio 5 mappale 87 (ente urbano di mq 105,00).

Il terreno retrostante è invece identificato (solo) al catasto terreni al foglio 5:

- particella 1285, qualità: pascolo, superficie pari a 11,00 mq, reddito dominicale pari ad euro 0,02 e reddito agrario pari ad euro 0,01;
- particella 1282, qualità: vigneto di classe 2, superficie pari a 973,00 mq, reddito dominicale pari ad euro 9,22 e reddito agrario pari a 8,79 euro.

L'intero compendio immobiliare risulta catastalmente intestato al sig. nato a Rimini il, C.F:

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea. Si è provveduto a reperire e si allega la documentazione catastale in allegato 2 e 3.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

Regime patrimoniale del debitore:

Il debitore risulta coniugato in regime di comunione dei beni dal 05/10/2002 per effetto di atto trascritto nei registri dello stato civile del comune di Coriano all'atto n....., con la sig.ra Tuttavia risulta in fase di scioglimento del vincolo matrimoniale con il coniuge, in quanto è stato depositato in tribunale "ricorso per separazione consensuale tra coniugi".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Residenziale centrale, a traffico locale con discreta disponibilità di parcheggi;
Servizi della zona:	farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio nel raggio kilometrico pari a 5,0 km;
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali e agricole ;
Collegamenti pubblici:	autobus (500 m), stazione ferroviaria (11 km), autostrada (45 Km), aeroporto (10 Km);

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato dalla sopra identificata coniuge del sig. unitamente al figlio (non presente di persona).

Si precisa che su richiesta del sottoscritto in data 09/09/2025, l'agenzia dell'entrate di Rimini ha comunicato in forma scritta la mancata sussistenza di contratti di affitto e/o comodato sull'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

Qualora, fossero, stati stipulati contratti di affitto e/o comodato successivamente a tale data essi sarebbero in ogni caso non opponibili alla procedura, pertanto non validi a seguito di aggiudicazione.

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:

Il giorno 02/03/2023 (antecedentemente al pignoramento citato al successivo paragrafo 4.2.1), è stata omologata presso il tribunale di Rimini la separazione consensuale tra il

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

sig. e la coniuge sig.ra, che prevede (tra gli altri aspetti) che “il figlio della coppia, maggiorenne, studente, non economicamente autosufficiente, continuerà a vivere con la madre” nell’abitazione oggetto del presente elaborato peritale, che (...) quindi è stata assegnata in godimento esclusivo alla citata sig.ra

Si ritiene tuttavia che tale provvedimento non possa ritenersi opponibile alla procedura in quanto NON RISULTA TRASCRITTO.

Pertanto non si procede ad alcuna decurtazione del valore del bene dovuto all’assegnazione sopraccitata.

Qualora, in caso di interpretazione differente del Ill.mo Giudice, nelle more della procedura esecutiva, venisse disposta l’opponibilità di tale scrittura alla procedura, sarà possibile applicare opportuna decurtazione (a seconda degli anni di occupazione dell’immobile previsti), da definirsi sulla base delle indicazioni ricevute dal Ill.mo Giudice.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 26/11/2024, repertorio 2269/2024 del 20/09/2024, reg. generale 17208 e reg. particolare 2593, iscritta a Rimini a favore di con sede in Rimini, C.f.:..... contro come sopra identificato.

importo ipoteca: € 150.000,00;
importo capitale: € 104.454,000;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 26/11/2024, repertorio 2269/2024 del 20/09/2024, reg. generale 17208 e reg. particolare 2593, iscritta a Rimini a favore di con sede in Rimini, C.f.:..... contro come sopra identificato.

importo ipoteca: € 35.000,00;
importo capitale: € 17.824,88;

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

4.2.1. Pignoramenti:

- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/02/2025, registro particolare, registro generale, repertorio del 14/01/2025 a favore di con sede in, C.F:..... contro come sopra identificato.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € **1.219,00** come riepilogato nella tabella che segue. Tale importo è semplicemente stimato e dovrà essere verificato e quantificato con precisione dall’Agenzia delle Entrate all’atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca giudiziale	€ 150.000,00;	€ 750,00	-	€ 750,00
Ipoteca giudiziale	€ 35.000,00;	€ 175,00	-	€ 175,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE GENERALE				€ 1.219,00

Si allegano elenco formalità e note di trascrizione delle formalità aggiornati al 14/07/2025 in allegato 4.

4.3.Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito di richiesta di accesso atti al Comune di Coriano è emerso che presso i relativi archivi non è presente alcuna pratica edilizia in relazione agli immobili oggetto di stima, ad eccezione di una pratica di manutenzione ordinaria protocollo 7351/A del 24/07/1998.

Pertanto, così come disposto dalle vigenti normative, è stato necessario reperire tutta la documentazione catastale relativamente all’unità immobiliare oggetto della presente giacente presso l’agenzia del territorio della provincia di Rimini, al fine di comprendere le varie trasformazioni del fabbricato e, per quanto possibile procedere alla datazione delle stesse.

Considerato dunque che sono state reperite tre planimetrie catastali datate 1939 (soppressa), 1964 (soppressa) e 1990 (ultima agli atti) e tenuto conto che l’edificazione nei centri abitati nel Comune di Coriano è stata regolamentata a partire dal 1926, è risultato opportuno verificare le “mutazioni in pianta relativamente all’unità immobiliare”, tra le varie planimetrie disponibili.

Da tale analisi sono emerse numerose modifiche che hanno anche interessato le strutture portanti dell’edificio (dunque rilevanti anche sull’aspetto sismico), difficilmente databili ma certamente appartenenti ad epoche differenti più o meno recenti.

Considerato che in fase di redazione della perizia di stima, non è incarico del sottoscritto predisporre elaborati comparativi finalizzati all’impostazione di una sanatoria edilizia, e rilevato che la tipologia delle difformità riscontrate appare comunque riconducibile alla categoria di difformità che possano

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

comportare ripristini edilizi (o perché non sanabili o perché necessarie opere di adeguamento) e operazioni burocratiche onerose, si ritiene opportuno, prevedere un consistente importo forfettario (che comunque andrà quantificato con maggior precisione dall'aggiudicatario al momento della regolarizzazione dell'immobile) calcolato in percentuale sul valore dell'immobile, così da tenere conto, nella presente stima, dell'eventuale onere economico (che sia burocratico o relativo a ripristini edilizi) derivante dalle citate difformità. Per i motivi esposti nella determinazione finale del prezzo, è stata prevista opportuna detrazione del 20% sul valore dell'immobile.

Si precisa inoltre che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata effettuata sulla base della documentazione trasmessa al sottoscritto dai funzionari dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Coriano, a seguito delle ricerche d'archivio da essi eseguite.

Si assume pertanto che, non avendo il sottoscritto accesso diretto alla documentazione cartacea conservata presso i suddetti archivi, la documentazione ricevuta dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Coriano rappresenti integralmente quanto presente agli atti comunali.

Il sottoscritto non potrà, conseguentemente, essere ritenuto responsabile di eventuali omissioni, mancanze o incompletezze riferibili agli archivi o all'attività dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Coriano.

La presente relazione ai fini urbanistici/catastali, prescinde dalla verifica di altre normative di settore, riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa sulla base dei relativi dati catastali e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

4.3.2. Conformità catastale

Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio si rilevano numerose difformità/incongruenze, tra le quali si ricordano a titolo indicativo e non esaustivo la differente conformazione del ripostiglio al piano terreno (in realtà frazionato in due piccoli ripostigli con relativa apertura di porta), la mancata rappresentazione del camino, la mancata indicazione dell'altezza di alcuni vani, la mancata rappresentazione del muretto nel bagno al piano primo, varie sporgenze murarie non rappresentate, errore nella rappresentazione di alcuni gradini, l'assenza di porta nel ripostiglio con accesso dall'esterno, la mancata rappresentazione di balcone al piano terra e di tettoia al piano primo, i gradini non rappresentati sul terrazzo adiacente la cucina, la differente dimensione del varco tra tinello e soggiorno (in muratura portante), il differente dimensionamento della porta interna, non incidenti sulla rendita catastale in merito all'appartamento e ai locali al piano terreno, e la presenza di un piccolo soppalco non rappresentato all'interno del locale ad uso sgombero al piano terreno.

Tali difformità non risultano incidenti sulla rendita catastale, pertanto in base a quanto riportato nella circolare n.2 del 09.07.2010, emanata dall'agenzia del territorio, non è necessaria alcuna variazione catastale.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AGGIUDICATARIO

I confini dei terreni distinti al foglio 5 mappali 1285 e 1282 non risultano materializzati in loco. Ai fini della presente perizia vengono considerati confini e superfici catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili oggetto del presente elaborato peritale risultano intestati al sig. nato a Rimini il, C.F: per la quota di 1/1 e sono pervenuti per successione legittima in morte di nata a il e deceduta il (dichiarazione di successione registrata a Rimini il 20/09/2017 al numero e ivi trascritta il 22/01/2019 ai numeri di registro generale e di registro particolare).

Si precisa inoltre che non risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità, in conservatoria.

7. PRATICHE EDILIZIE e CERTIFICATI DI ABITABILITÀ / USABILITA'

Come già anticipato nel precedente paragrafo relativo alla conformità urbanistica dell'immobile (4.3.1), l'unica pratica edilizia reperibile presso gli archivi dell'amministrazione comunale risulta essere la pratica di manutenzione ordinaria protocollo 7351/A del 24/07/1998.

Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità (o equipollente nelle forme previste dalla legge relativamente al subalterno oggetto di stima. Sarà cura dell'aggiudicatario (o del potenziale aggiudicatario) verificare la sussistenza dei requisiti per il perfezionamento di una nuova pratica di agibilità/abitabilità con i preposti uffici e sulla base delle norme/regolamenti in vigore al momento della richiesta.

L'assenza di certificato di abitabilità (o equipollente) risultando incidente sul valore dell'immobile verrà considerata nella determinazione del prezzo della base d'asta determinato di seguito applicando opportuna detrazione percentuale.

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

B - Descrizione del compendio di cui al punto A

Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare terra-cielo e terreno retrostante siti in Coriano (frazione “Ospedaletto”). L’unità immobiliare si compone di zona giorno con cucina, soggiorno e bagno al piano terreno, cantina e ripostigli al piano interrato, zona notte con tre camere e un bagno al piano primo. Entrambi i piani sono serviti da balconi e terrazzi.

Completa il compendio immobiliare terreno retrostante il fabbricato di mq 984,00 (catastali).

L’ unità immobiliare ad uso abitativo è identificata in catasto fabbricati al foglio 5, particella 87, subalterno 3, mentre il terreno retrostante è invece identificato (solo) al catasto terreni al foglio 5, particella 1285 e 1282.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, lo strumento urbanistico di riferimento è il piano regolatore generale (PRG’97) ad oggi vigente ed approvato da ultimo con delibera di consiglio comunale 19 del 22/04/2022.

In particolare il fabbricato ricade in “Zona omogenea A” disciplinato dagli articoli 30 e 37, mentre il terreno distinto ai mappali 1285 e 1282 ricade in “sottozona G3” per verde pubblico attrezzato disciplinato dagli articoli 79 e 82.

Per brevità si evita l’elencazione delle (eventuali) tipologie di vincolo ricadenti sull’area ove ricade il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, in quanto non si ritengono incidenti ai fini della valutazione, in quanto trattasi di unità immobiliari già edificate e soggette (eventualmente) ad interventi di recupero dell’immobile.

Maggiori specifiche sono riportate nel certificato di destinazione urbanistica di cui all’allegato 5.

Calcolo superfici

Di seguito si riportano le superfici reali ed equivalenti dell'immobile (arrotondate); queste ultime vengono ricavate moltiplicando le superfici reali per un coefficiente correttore determinato in funzione della tipologia della superficie. 4.3.1.

Si precisa che, ai fini della determinazione del valore dei terreni essi, non essendo coltivati vengono considerati come corte del fabbricato e stimati di conseguenza ossia con aliquota pari al 10% fino al concorrere della superficie lorda coperta dell’immobile e con aliquota pari al 2% oltre tale soglia

Destinazione	Parametro	Valore reale (mq arrotondati)	Coefficiente	Valore Equivalente (mq)
Superficie abitativa (compreso scale)	Sup. reale lorda	128,00	1,00	128,00
Cantina (accessibile da scala interna- Compreso prima rampa di scala)	Sup. reale lorda	28,00	0,80	22,40
Ripostigli con accesso dall’esterno	Sup. reale lorda	24,00	0,50	12,00

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

Terrazzo piano terra	Sup. reale lorda	19,00	0,50	9,50
Balcone piano terra	Sup. reale lorda	8,00	0,50	4,00
Balcone piano primo	Sup. reale lorda	5,00	0,50	2,50
Corte pertinenziale (mappale 87)	Sup. reale lorda	34,00	0,10	3,40
Terreno retrostante (mappali 1282 e 1285) Fino al concorrere della sup. utile del fabbricato e detratto della corte già considerata al punto precedente)	Sup. reale lorda	94,00	0,10	9,40
Terreno retrostante (mappali 1282 e 1285) Oltre il concorrere della sup. utile del fabbricato)	Sup. reale lorda	984,00	0,02	19,68
TOTALI	Sup. reale lorda	1324,00		210,88

Caratteristiche costruttive

Infissi:

Porte interne e infissi esterni in legno e vetro singolo/doppio e in alluminio con vetrocamera
Condizioni: discrete

Pavim. interna:

Piastrelle in ceramica nelle stanze
Piastrelle in cotto nella cantina e nella Scala interna di accesso alla cantina
Pavimentazione in marmo nella Scala di collegamento tra piano Terra e piano primo
Condizioni: buone.

Pareti esterne:

Struttura in muratura portante con tamponamenti esterni in mattoni pieni e intonaco tinteggiato
Condizioni: necessitanti di interventi manutentivi

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

Impianto termico:

Impianto per riscaldamento e produzione acs composto da caldaia autonoma tradizionale a gas metano e radiatori.
Camino nel soggiorno
Condizioni: funzionanti.

Note: Non è presente impianto di raffrescamento.

Si precisa che all'atto del sopralluogo non sono state fornite le certificazioni (o dichiarazioni) di conformità (o di rispondenza alla norma 46/90) degli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica, allo stato di fatto, degli immobili oggetto del presente elaborato:

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza (ml)	Condizioni
PS1 - Ripostiglio con accesso dall'esterno	14,00	2,00	Discrete
PS1 - Ripostiglio con accesso dall'esterno	4,00	2,40	Discrete
PS1 - Cantina	19,00	2,40	Discrete
PT - Ingresso	3,00	2,52	Discrete
PT - Ripostiglio	1,50	2,52	Discrete
PT -Ripostiglio	1,00	2,52	Discrete
PT - Soggiorno/tinello	31,00	2,50	Discrete
PS1 / PT – Scala interna di collegamento	2,00	-	Discrete
PT - Wc	3,00	2,29	Discrete
PT - Ripostiglio	2,00	2,52	Discrete
PT - Cucina	4,00	2,44	Discrete
PT / P1 – Scala interna di collegamento	4,00	-	Discrete
P1 – Camera singola / ripostiglio	6,00	2,66 (minima -imposta)	Discrete
P1 – Camera doppia	12,00	2,66 (minima -imposta)	Discrete
P1 – Camera matrimoniale	13,00	2,66 (minima -imposta)	Discrete
P1 – Disimpegno	10,00	2,56	Discrete
P1 – Bagno	5,00	2,18	Discrete
Totale porzioni coperte (1)	134,50		
Corte esterna (2)	34,00		Discrete
Balcone al piano terra	5,00	-	Discrete

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

Terrazzo al piano terra	18,00	-	Discrete
Balcone al piano primo	5,00	-	Discrete
Totale terrazzi/balconi (3)	28,00		
TOTALI (1) + (2) + (3)	196,50		

Si consulti anche la documentazione fotografica di cui all'allegato 1 (i punti di presa fotografica sono stati individuati sopra la documentazione catastale).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti precisate al successivo paragrafo 8.2.

L'immobile oggetto di stima, sito in zona prevalentemente residenziale a confine con zona prevalentemente agricola, come già indicato nei precedenti paragrafi, risulta non lontano da tutti i servizi ed è servito da mezzi pubblici o comunque da fermate di mezzi di trasporto collettivo gestito da società private.

La costruzione dell'immobile risulta antecedente alla seconda guerra mondiale e, come evincibile dai precedenti paragrafi, ha subito numerose modifiche nel corso degli anni.

Esso risulta in stato di conservazione discreto seppur siano necessari interventi manutentivi.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, indica per le abitazioni di tipo economico (non è presente la categoria catastale "abitazione di tipo popolare - A/4) nel comune di Coriano in zona "E1- Suburbana/Frazioni" valori medi compresi tra 1300,00 €/m². e 1900,00 €/m².

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati cinque immobili attualmente proposti in libera vendita anche in zone limitrofe paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, epoca di costruzione, al livello di finiture ed alla localizzazione rispetto al centro abitato.

Considerati i valori OMI, gli immobili in vendita utilizzati per il confronto, lo stato di conservazione del fabbricato nella sua interezza e della singola unità immobiliare oggetto della presente, oltre a fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili si ritiene congruo assumere per la stima il valore di **1700,00 €/m²**.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Coriano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

8.3. Valutazione immobili con stima comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, calcolate in precedenza

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (euro)	Valore complessivo (mq)
Locali abitativi	128,00	€ 1700,00	€ 217.600,00
Cantina (accessibile da scala interna)	22,40	€ 1700,00	€ 38.080,00
Ripostigli con accesso dall'esterno	12,00	€ 1700,00	€ 20.400,00
Terrazzi / Balconi	16,00	€ 1700,00	€ 27.200,00
Corte pertinenziale (mappale 87) + Terreno retrostante (mappali 1282 e 1285)	32,48	€ 1700,00	€ 55216,00
Totale	210,88	€	358.496,00

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Abbattimento forfettario per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10% del valore);
- € 35.849,60
- Detrazione per mancata regolarità urbanistica dell'immobile (20% del valore)
- € 71.699,20
- Detrazione per assenza di certificato di conformità edilizia ed agibilità (15% del valore)
- € 53.774,40

→ Valore dell'immobile

€ 197.172,80

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 197.172,80

Relazione creata in data 07/11/2025
Codice documento: E118 2025-15- 2025

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima, può essere considerato divisibile in quanto è eventualmente possibile alienare il fabbricato e la relativa corte separatamente dal terreno distinto al foglio 5 mappale 1282 e 1285.

La presente relazione si compone di tredici pagine oltre agli allegati di seguito elencati (comuni anche ad altri lotti della presente procedura):

1. Allegato 1 - Documentazione fotografica;
2. Allegato 2 - Documentazione catastale:
planimetria catastale, quadro dimostrativo/elenco subalterni ed estratto di mappa;
3. Allegato 3 - Visure catastali;
4. Allegato 4 - Documentazione ipotecaria;
5. Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica;
6. Allegato 6 – Documentazione anagrafica;
7. Allegato 7 - Attestati di prestazione energetica

Il perito

Arch. Michele Foschi

Giudice: Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Curatore/Custode: Avv. Massimo Vanucci
Perito: Arch. Michele Foschi