
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. **000163/2019**

Giudice D.ssa Letizia Bocchini
Custode Giudiziario avv. Alberto Pari

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva 03441430406

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

cellulare: 3288995291

email: cristian.guidi74@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

**Beni in Montescudo-Montecolombo (Rimini) via Mandrio di Sopra
3/B
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento, in edificio bifamiliare, sito in via Mandrio di sopra n. 3/B, in località Montescudo, nel comune di Montescudo-Montecolombo (Rimini).

L'appartamento, posto al piano seminterrato e al piano rialzato, risulta così composto:

al piano seminterrato, ingresso con soggiorno/pranzo (destinazione da progetto cucina), cucina (destinazione da progetto retro e ingresso), bagno, ripostiglio sottoscala, autorimessa al grezzo (destinazione da progetto soggiorno) e cantina al grezzo; al piano rialzato, tre camere, ulteriore cameretta (destinazione da progetto bagno), bagno, balcone e terrazzo. Nella corte comune è presente una tettoia di circa 50 m² uso deposito con struttura in cattivo stato di manutenzione, con sovrastanti pannelli fotovoltaici, non presente nell'ultimo titolo edilizio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 56 m² al piano seminterrato, di circa 89 m² al piano rialzato, balcone di circa 8 m² e terrazzo di circa 31 m² al piano rialzato, oltre a garage di circa 29 m², cantina di circa 12 m², entrambi al grezzo, al piano seminterrato.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà indivisa, sulle parti comuni ed opere comuni di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile. Area sottostante e circostante il fabbricato di superficie inferiore ai 5.000 m² identificata al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7 particella 147, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 647 m².

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 7 mappale 147 subalterno 5 categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale netta 175 m² posto al piano S1-T, rendita: € 813,42.

Confini: sub 6, sub 7 (BCNC corte comune) salvo diversi e come in fatto;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu 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, le planimetrie catastali, nonché le ispezioni ipotecarie aggiornate, tenuto anche conto che la documentazione agli atti risultava datata al 2019 (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL PROPRIETARIO: Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni. *Vedi allegato n 5.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica, mista (normale) a traffico scorrevole
Servizi della zona:	scuole infanzia e primaria (assenti), supermercato (scarso), negozi al dettaglio (scarso), farmacia (scarso). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Rurali, i principali centri limitrofi sono Montescudo-Montecolombo, Coriano, Repubblica di San Marino, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile Riviera Adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico della Repubblica di San Marino, Rocche e Castelli della Valconca.
Collegamenti pubblici (km):	Ferrovia (19 km), autostrada (19 km), aeroporto (20 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è risultato al momento dell'accesso nella disponibilità dell'esecutato senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.1. Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **XXX** con sede in Rimini, codice fiscale 00150670404, ora **XXX** con sede in Rimini, codice fiscale 04241950403 (*domicilio ipotecario eletto in Rimini, via Garibaldi 147*) **contro XXX**, iscritta a Rimini in data 03/10/2008 Reg. Gen. 15727 Reg. Part. 3824;

importo ipoteca: € 200.000,00

importo capitale: € 100.000,00

Comunicazione di cancellazione totale del 23/10/2023, pratica n. RN 63134 del 2023, Registro n. 2453 del 24/10/2023.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX** con sede a Badia Tedalda (AR), codice fiscale **XXX**, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 08/08/2019 rep. n .2827/2019 trascritto a Rimini in data 11/09/2019 Reg. Gen. 13398 e Reg. Part. 8964.

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 € 294,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati. :

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
pignoramento Art. 8964			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 294,00

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, aggiornato al 27/02/26, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Rispetto all'ultimo progetto autorizzato dal Comune risultano le seguenti difformità:

1. alcune difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri divisorii interni;
2. diversa destinazione d'uso del retro e della cucina al Piano seminterrato;
3. diversa destinazione d'uso del bagno al piano rialzato;
4. diversa destinazione d'uso del soggiorno al Piano seminterrato;
5. diversa posizione e conformazione di alcune aperture finestrate sia al PS1 che al Piano rialzato;
6. chiusura di apertura nel muro di separazione tra autorimessa e soggiorno;
7. tamponamento della finestra nel vano scale;
8. altezza del parapetto del balcone e del terrazzo al piano rialzato non a norma;
9. presenza nella corte comune di tettoia abusiva con sovrastante impianto fotovoltaico non funzionante.

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montescudo-Montecolombo è emerso che le difformità di cui ai punti 1-2-3-5 occorre presentare pratica edilizia in sanatoria preventivando un costo omnicomprensivo di circa € 10.000,00. Per le difformità di cui al punto 8, occorrerà procedere con il ripristino dell'altezza minima prevista, preventivando una spesa omnicomprensiva di circa € 6.000,00. Per le difformità di cui ai punti 4, 6, 7 e 9 occorrerà prevedere il ripristino dei luoghi preventivando un costo di circa € 10.000,00.

Si segnala inoltre la presenza di fenomeni di infiltrazioni a carico del vano scale, della cantina e della camera matrimoniale di cui si terrà conto nel successivo punto 8.1.

Si precisa che l'importo sopra riportato è puramente indicativo, la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate presso i competenti pubblici uffici in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi. 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.

Conformità catastale:

4.3.2. Le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato dei luoghi. Per l'aggiornamento della planimetria catastale relativa all'appartamento sarà necessario procedere con DOCFA preventivando una spesa pari a € 600,00 onnicomprensive. Il manufatto abusivo uso tettoia presente nella corte comune, realizzato in assenza di autorizzazione, e non sanabile, richiede l'inserimento in mappa tramite tipo mappale; successivamente alla demolizione sarà poi necessario aggiornare nuovamente il catasto. Per il loro inserimento in mappa catastale tramite tipo mappale, con relativo DOCFA e aggiornamento dell'elaborato planimetrico con quadro dimostrativo, occorrerà prevedere una spesa onnicomprensiva pari a € 2.500,00. Successivamente alla demolizione della tettoia sarà poi necessario aggiornare nuovamente il catasto, preventivando un'ulteriore spesa di € 1.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: *nessuno*

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ed insolute alla data della perizia: *nessuno*;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: *nessuno*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX, nato il 28/07/1987 a Synej (Albania EE), proprietario dal 13/05/2016 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio – **XXX** in data 13/05/2016 ai nn. 15149/7452 trascritto a Rimini in data 23/05/2016 all'art.4252. *i*

6.2 Precedenti proprietari:

Da ante ventennio al 13/05/2016 **XXX** nato a Cesena (FC) il 23/04/1954 codice fiscale **XXX**, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Fabbricati Foglio 7 particella 147 Sub 1 e sub 2) in forza di atto di compravendita a firma di notaio **XXX** in data 14/12/2006 rep. N. 144044/16312 e trascritto a Rimini il 20/12/2006 all'art. 14031.

Dal 05/09/2006 al 14/12/2006 **XXX** sede Rimini, CF 03471770408, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma di Notaio – **XXX** in San Marino, in data 09/12/1998 ai nn. 4613 trascritto a Rimini in data 30/06/1999 all'art. 4765.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 24/76 del 02/10/1976.

P.E. n.8/99 Prot. N. 712 del 05/05/1999

Variante con C.E. n.34/2002 del 31/05/2002.

Le ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali riguardo l'abitabilità non hanno prodotto risultato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in via Mandrio di sopra n. 3/B, in località Montescudo, nel comune di Montescudo-Montecolombo (Rimini).

L'appartamento, posto al piano seminterrato e al piano rialzato, risulta così composto:

al piano seminterrato, ingresso con soggiorno/pranzo (destinazione da progetto cucina), cucina (destinazione da progetto retro e ingresso), bagno, ripostiglio sottoscala, autorimessa al grezzo (destinazione da progetto soggiorno) e cantina al grezzo; al piano rialzato, tre camere, ulteriore cameretta (destinazione da progetto bagno), bagno, balcone e terrazzo. Nella corte comune è presente una tettoia di circa 50 m² uso deposito con struttura in cattivo stato di manutenzione, con sovrastanti pannelli fotovoltaici, non presente nell'ultimo titolo edilizio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 56 m² al piano seminterrato, di circa 89 m² al piano rialzato, balcone di circa 8 m² e terrazzo di circa 31 m² al piano rialzato, oltre a garage di circa 29 m², cantina di circa 12 m², entrambi al grezzo, al piano seminterrato. L'edificio attuale è il risultato di interventi edilizi di sopraelevazione risalenti alla variante del 2002. L'altezza interna è variabile da 2,70 a 2,76 m.

Destinazione urbanistica:

Il PRG del Comune di Montescudo, adottato con Delibera di C.C n.37 del 19/05/00 e la Variante Generale al PRG è stata successivamente approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 48/2002, con successive varianti specifiche adottate negli anni, fa ricadere l'edificio nei nuclei rurali "05.04 Nucleo rurale Mandrio SI-B5-04".

Parametri urbanistici

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 0,35 mq/mq

Sa Superficie accessoria massima 30% della superficie utile *Su*

Spm Superficie permeabile minima 30% della superficie totale

Interventi

I tipi di intervento consentiti sono:

Mo, Ms, Re, Rc, Ri, Rp, Am, De, Dr, Om, Cd.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa PS1 (soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala, vano scala)	Sup. reale lorda	56,29	1	56,29
Superficie abitativa P rialzato (tre camere, bagno, cameretta(bagno)*, disimpegno, vano scala)	Sup. reale lorda	89,86	1	89,86
Balcone al Piano rialzato	Sup. reale lorda	8,38	0,25	2,10
Terrazzo al Piano rialzato	Sup. reale lorda	31,15	0,25	7,79
Cantina al PS1	Sup. reale lorda	11,88	0,25	2,97
Autorimessa (soggiorno)* al PS1	Sup. reale lorda	29,12	1*	29,12
Corte esterna quota pari a 1/2)**	Sup. reale lorda	247,59	0,1	24,76
	Sup. reale lorda	474,27		212,89

**tra parentesi la destinazione d'uso licenziata, fuori quella emersa in fase di sopralluogo. Essendo l'autorimessa licenziata come soggiorno la sua superficie commerciale viene valutata per intero.*

*** Il calcolo della superficie della corte è al netto dei fabbricati esistenti uso abitazione, considerando la quota pari a 1/2 in quanto in comune con altra uu.ii. La tettoia presente nella corte comune non viene valorizzata in quanto il suo stato precario e illegittimo rende il suo valore compensato dai costi necessari al suo ripristino.*

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non rilevabile
Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto laterizio e c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente; materiale: pvc con vetrocamera; senza scuri né tapparelle, oscuramento con tende interne; condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: in parte a battente ed in parte scorrevoli; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: buone. Presenza di isolamento a cappotto.
Si segnala presenza di infiltrazioni nel vano scala e in alcune camere.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle gres 60x60; condizioni: buone; nel bagno: piastrelle di ceramica; condizioni buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: con anta singola a battente; materiale: pvc con vetrocamera; condizioni: buone.
Pavim. Esterna: terrazzo e balcone - materiale: listoni in gres simil legno; condizioni: buone; corte esterna al PS1: lastre di porfido ad *opus incertum*; condizioni discrete.

Impianti

- Citofonico:* presente: citofono; marca bticino, condizioni: buone.
Ascensore: assente.
Condizionamento: presente, 1 split interno in soggiorno e 3 split nelle camere al Piano rialzato, marca LG corpo macchina esterno.
Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: rame; conformità: non fornita certificazione di conformità;
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone, ma mancano i corpi illuminanti; conformità: non fornita certificazione di conformità.
Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.
Termico: tipologia: caldaia Baxi da 24 kw, al momento del sopralluogo l'allaccio al rete gas è risultato interrotto. Presenza anche di termocamino, ma funzionante solo come camino normale. termostato d'ambiente posizionato nel soggiorno marca Edilkamin, termostato digitale nelle camere marca bpt; sistema con pannelli radianti a pavimento; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'immobile di cui al punto A :

piano S1	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
soggiorno	22,53	2,7	SO	discrete
cucina	9,72	2,7	SO	discrete
bagno	3,77	2,7		discrete
Ripostiglio sottoscala	2,09			discrete
Vano scala	5,89			discrete
Cantina	8,54	2,76		al grezzo
Autorimessa (soggiorno)*	24,91	2,76	SO-SE	al grezzo
<i>Totale Piano S1</i>	<i>77,45</i>			
Piano rialzato				
Camera1	14,48	2,72	NE	discrete
Camera2	15,21	2,7	SO	discrete
Camera3	13,53	2,7	SO	discrete
cameretta (bagno)*	8,58	2,7	SE	discrete
bagno	3,91	2,7	SO	discrete
disimpegno	7,35	2,72		discrete
Vano scala	8,34			
balcone	8,38		SO	discrete
terrazzo	31,15		SE	discrete
<i>Totale P rialzato</i>	<i>110,93</i>			
Totale (compresi terrazzo e balcone)	188,38			
<i>Corte esterna con tettoia</i>	<i>247,59</i>			mediocri

*tra parentesi la destinazione d'uso licenziata, fuori quella emersa in fase di sopralluogo.

** Il calcolo della superficie della corte è al netto dei fabbricati esistenti uso abitazione, considerando la quota pari a 1/2 in quanto in comune con altra uu.ii. La tettoia presente nella corte comune non viene valorizzata in quanto il suo stato precario e illegittimo rende il suo valore compensato dai costi necessari al suo ripristino.

Classe energetica dell'unità rif punto A: L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta priva di attestato di prestazione energetica. Si è avviata pertanto la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, sarà cura del sottoscritto depositare l'APE non appena sarà conclusa la sua redazione e registrazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analisi del segmento di mercato: l'immobile oggetto di stima (*subject*) è ubicato in Montescudo-Montecolombo, sezione Montescudo, in zona Omi Extraurbana – Zona Agricola (codice zona R3). Posto a circa 1 km dal centro abitato di Albereto, fa parte di un nucleo abitato rurale. La tipologia del fabbricato è quella della casa bifamiliare costituita da due piani fuori terra e un piano seminterrato. La domanda di riferimento è costituita da soggetti interessati per l'utilizzo diretto nell'ambito della forma di mercato degli immobili usati (concorrenza monopolistica ristretta).

Criterio di stima: La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate.

Una ricognizione di recenti annunci immobiliari, sul sito immobiliare.it, per beni simili a quello in trattazione fa emergere valori di offerta iniziale che si collocano nella forbice compresa tra i novecento e i milleduecento euro a metro quadrato a seconda dello stato di conservazione. In figura sotto è evidenziata l'area di ricerca di annunci.



L'OMI riporta, nel primo semestre 2025, per la zona Extraurbana – Zona Agricola valori compresi tra € 1.200,00 e € 1.550,00 al mq per abitazione civili e valori compresi tra € 950,00 e € 1.350,00 al mq per abitazioni di tipo economico. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta valori per abitazioni civili (in fascia media) compresi tra un minimo di € 956,00 e un massimo di € 1.454,00 collocando il valore medio a € 1.205,00. Dall'osservatorio del portale web Immbiliare.it si evince che a febbraio 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.653 al metro quadro, con un aumento del 5,09% rispetto a Febbraio 2025 (1.573 €/m²). Occorre anche considerare l'ubicazione della zona da esaminare che, rispetto al territorio comunale di Montescudo, si trova ai margini sud ovest, in prossimità del

confine con un territorio (Sassofeltrio) in cui si registrano prezzi decisamente più bassi (900,00 -1.100,00 euro al metro quadrato).

Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate, con un raggio di ricerca pari ad un'area avente un raggio di mille metri nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori che si collocano in una forbice compresa tra i 1.000,00 e i 1.100,00 euro al metro quadrato. Sono state reperite in zona due compravendite che hanno avuto ad oggetto immobili siti in un raggio inferiore a 1000 m dall'edificio in trattazione risalenti al giugno 2024 (art.6986 del 28/06/2024) e ottobre 2023 (art.11481 del 25/10/2023), con valori prossimi a 1.000,00 euro al metro quadrato. Considerate le sue caratteristiche costruttive, le finiture e le condizioni generali del bene, i fenomeni di infiltrazione, le difformità evidenziate al punto 4.3 della presente relazione, si ritiene congruo assegnare il valore di € 900,00/mq per l'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Montescudo-Montecolombo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2025 Omi, Borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Superficie abitativa PS1 (soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala, vano scala)	56,29	€ 900,00	€ 50.661,00
Superficie abitativa P rialzato (tre camere, bagno, cameretta (bagno)*, disimpegno, vano scala)	89,86	€ 900,00	€ 80.874,00
Balcone al Piano rialzato	2,10	€ 900,00	€ 1.885,00
Terrazzo al Piano rialzato	7,79	€ 900,00	€ 7.008,75
Cantina al PS1 -al grezzo-	2,97	€ 600,00	€ 1.782,00
Autorimessa (soggiorno)* al PS1 -al grezzo-	29,12	€ 600,00	€ 17.472,00
Corte esterna (quota pari 1/2)**	24,76	€ 900,00	€ 22.283,10
Totale	212,89		€ 181.966,35

* tra parentesi la destinazione d'uso licenziata, fuori quella emersa in fase di sopralluogo.

** Il calcolo della superficie della corte è al netto dei fabbricati esistenti uso abitazione, considerando la quota pari a 1/2 in quanto in comune con altra uu.ii. La tettoia presente nella corte comune non viene valorizzata in quanto il suo stato precario e illegittimo rende il suo valore compensato dai costi necessari al suo ripristino.

-Valore corpo:	€ 181.966,35
- Valore accessori:	-
- Valore complessivo intero:	€ 181.966,35
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 181.966,35

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento su due piani	212,89	€ 181.966,35

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di regolarizzazione e ripristino difformità edilizie.....**€ 26.000,00**

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per l'assenza di garanzia per vizi occulti :

€ 15.596,64

Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 140.000,00

La presente relazione si compone di pagine 14 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
- 2.1 Visure, planimetrie e Edm
3. documentazione conservatoria
- 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità e atto provenienza.
4. documentazione urbanistico – edilizia
5. Altra documentazione (Documenti stato civile)

Data 14/03/2026

il perito
dott. Guidi Cristian