
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

XXX

CONTRO

XXX

XXX

N. Gen. Rep. 00011/23

Giudice D.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario avv. Matteo Franchini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forli-Cesena e Rimini 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

telefono mobile: 3288995291

email: cristian.guidi74@gmail.com

Beni in Rimini (Rimini) via Umberto Giordano 16/32 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento, posto all'interno di edificio ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre ad interrato e sottotetto (P4), denominato Condominio "Il Borghetto" sito in via Umberto Giordano n.16/34, in località Viserba nel comune di Rimini (Rimini). L'unità immobiliare in trattazione risulta identificata con l'interno 1, civico 28.

L'appartamento, posto al piano primo e secondo, risulta così composto:

P1: ingresso con soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno; **P2:** ripostigli, durante il sopralluogo utilizzati come camera e bagno ma tali destinazioni d'uso risultano non autorizzate. I due piani sono collegati tramite scala interna in metallo e legno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 95 m² oltre a balconi al P1 per circa 14 m², terrazzo al P2 per circa 22 m², cantina al PS1 per circa 27 m² e autorimessa al PS1 per circa 20 m². L'accesso, al P1, avviene attraverso il vano scala, identificato a catasto con il sub 82 come BCNC. 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 48 particella 2320, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2615 m².

Identificato in catasto:

- fabbricati: **foglio 48 mappale 2320 subalterno 54** categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 104 m², escluse aree scoperte 95 m² posto al piano S1-1-2, rendita: € 534,53.
Coerenze: sub 55, sub 82 vano scale (BCNC), sub 62, sottostante sub 37 salvo diversi e come in fatto.
- fabbricati: **foglio 48 mappale 2320 subalterno 14** categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m², posto al piano S1, rendita: € 92,24.
Coerenze: sub 15, sub 81 vano scale (BCNC), sub 77 rampa scivolo (BCNC) 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 (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEI PROPRIETARI: XXX risulta attualmente di stato civile libero in seguito allo scioglimento del matrimonio contratto con XXX (in forza di sentenza del Tribunale di Rimini in data 17/10/2019 n.785/2019); XXX risulta attualmente coniugata in regime di separazione dei beni. *Vedi allegato n 5.*

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuole (buono), spazi verdi (discreto), negozio al dettaglio (buono), spiaggia (ottimo), farmacia (buono).

	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Turistico ricettiva e residenziale; i principali centri limitrofi sono Riccione, Bellaria le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile della costa adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini, Rocche e Castelli della Valmarecchia; Repubblica di San Marino.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (300 m), ferrovia (4,5 km), autostrada (8,5 km), aeroporto (12 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento (**sub.54**) e l'autorimessa (**sub. 14**) risultano occupati da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo di anni 4, canone di € 7.200,00 annui, con pagamento in rate mensili entro il giorno 5 di ogni mese, con decorrenza dal 01.11.2022 e prima scadenza il 01.11.2026, registrato a Rimini in data 02.11.2022 al n. 8910 serie 3/T.

Tale contratto di locazione, risulta concluso e registrato precedentemente al pignoramento che ha originato la presente procedura (trascrizione del 13/02/2023 art. 1423). (Vedi allegato 3).

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: Convenzione urbanistica con il Comune di Rimini con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal XXX, in data 11 ottobre 2001, trascritto a Rimini in data 30/10/2001 all'art. 8363;*

Convenzione urbanistica con il Comune di Rimini con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal XXX, in data 28 luglio 2003, trascritto a Rimini in data 30/07/2003 all'art. 7961.

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:*

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXX SpA con sede in Cesena (domicilio ipotecario eletto in piazza Leonardo Sciascia n.141, Cesena), contro XXX, a firma di notaio XXX di Rimini in data 22 luglio 2008 ai nn. 146528/17944 di repertorio iscritta a Rimini in data 25/07/2008 Reg. Gen 11842 e Reg. Part. 3008.

importo ipoteca: 440.000,00 €

importo capitale: 220.000,00 €.

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.1 dell'Unità negoziale n.1.

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **XXX SpA con sede in Ancona** (domicilio ipotecario eletto in via Poletti 28, Rimini), **contro XXX**, in qualità di terzi datori di ipoteca, e **XXX**, in qualità di debitore ipotecario, a firma di notaio XXX di Rimini in data 14 luglio 2010 ai nn. 9857/3826 di repertorio iscritta a Rimini in data 16/07/2010 Reg. Gen 11405 e Reg. Part. 2692.

importo ipoteca: 530.000,00 €

importo capitale: 265.000,00 €

L'immobile in trattazione risulta essere l'immobile n.3 e 4 dell'Unità negoziale n.1.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **Condominio Il Borghetto con sede a Rimini contro XXX**, per la quota di 1/1 trascritto a Rimini in data 24/04/2015 Reg. Gen. 4792 e Reg. Part. 3140. *Tale pignoramento ha originato la procedura esecutiva RG 113/2015 che risulta estinta in data 16/11/2015 per inefficacia del pignoramento con conseguente archiviazione del processo esecutivo immobiliare. Ad oggi però non risulta essere stato cancellato.*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX con sede in Parma, contro XXX**, per la quota di 1/1 (1/3 XXX e 2/3 XXX.) trascritto a Rimini in data 13/02/2023 Reg. Gen. 2049 e Reg. Part. 1423.

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 € 658,00 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
ipoteca volontaria art 3008	€ 440.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria art 2692	€ 530.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Art. 3140			€ 294,00	€ 294,00
pignoramento Art. 1423			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 658,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 22/11/23, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

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

1. alcune difformità nella dimensione e posizione di alcuni muri divisorii interni; (al P2 una parete divisoria risulta ridurre la superficie del vano utilizzato come wc, escludendo la porzione più bassa del vano);
2. differenza nella misura delle altezze interne;
3. differenza nelle misure di alcune aperture finestrate e nella porta di ingresso;
4. al P2 realizzazione di un bagno e differenza nella misura delle altezze interne; la cantina al PS1 presenta differenza nell'altezza di una porzione

Da verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rimini è emerso che le difformità di cui ai punti 1 e 2 non necessitano di regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive. Le difformità di cui ai punti 3 e 4, risultano sanabili con pratica edilizia in sanatoria preventivando una spesa omnicomprensiva pari a circa € 6.000,00. Le indicazioni tecniche sopra riportate sono state desunte sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia. Gli importi sopra riportati sono da intendersi indicativi e potranno essere verificati solo a fronte di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o rimozione delle opere abusive non sanabili. La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

4.3.2. Conformità catastale:

Non sono emerse difformità in grado di incidere sui parametri che concorrono alla formazione della rendita (manca l'indicazione di alcune aperture finestrate). Si ritiene pertanto di poter derogare dalla presentazione di denuncia di variazione (vedi Circolare n 2/2010 del 9 luglio 2010 art. 3 comma e) dell'Agenzia del Territorio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: sub 54 € 546,31; sub 14 € 76,57 .

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori corte comune, pro quota € 133,97;

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Esercizio 2020/2021 € 9.349,81; Esercizio 2021/2022 € 2.853,79; Esercizio 2022/2023 € 2.337,72; Esercizio (preventivo) 2023/2024 € 415,24 relativi a due rate già scadute, il 01 dicembre 2023 scadrà 3° rata di € 207,62.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1: Attuali proprietari: XXX, nato a Rimini il 3 marzo 1963, proprietario per la quota di 2/3 e XXX, nata a Rimini l'11 maggio 1970, proprietaria per la quota di 1/3 dal 25/02/2013 ad oggi in forza di atto di permuta a firma del notaio XXX di Morciano di Romagna, trascritto a Rimini in data 28/02/2013 Reg. Gen. 2995 e Reg. Part. 1792.

6.2 Precedenti proprietari:

XXX, nato a Rimini il 3 marzo 1963, XXX, nata a Rimini l'11 maggio 1970, XXX, nata a Rimini il 15 settembre 1965, proprietari ciascuno per la quota di 1/3 dal 22/07/2008 al 25/02/2013 in forza di atto di compravendita a firma del notaio XXX di Rimini rep. 146527/17943, trascritto a Rimini in data 25/07/2008 Reg. Gen. 11841 e Reg. Part. 7141. All'epoca dell'acquisto il signor XXX risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

XXX srl, con sede in Misano Adriatico, proprietaria dei terreni su cui è stato poi edificato l'immobile residenziale di cui fanno parte i cespiti pignorati, per la quota di 1/1, dal 15/02/2001 al 22/07/2008 in forza di atto di compravendita a firma del notaio XXX di Rimini rep. 122160/11195, trascritto a Rimini in data 22/02/2001 Reg. Part. 1576 e 1577.

7.PRATICHE EDILIZIE:

P.E. 874/05 DIA iniziale del 05/08/2003 prot. 144079.

DIA in variante del 24/06/2005 prot. 105808;

DIA 1259/05 integrazione del 11/09/2005 prot. 165172.

Comunicazione di fine lavori del 06/12/2005 prot. 208290.

Abitabilità n.351/05 attestata in data 12/05/2006 (ai sensi degli artt. 20-21-22 della L.R. 31/02).

Descrizione appartamento e autorimessa di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento, posto all'interno di edificio ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre ad interrato e sottotetto (P4), sito in via Umberto Giordano n.16/34, in località Viserba nel comune di Rimini (Rimini). L'unità immobiliare in trattazione risulta identificata con l'interno 1, civico 28.

L'appartamento, posto al piano primo e secondo, risulta così composto:

P1: ingresso con soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno; **P2:** ripostigli, durante il sopralluogo utilizzati come camera e bagno ma tali destinazioni d'uso risultano non autorizzate. I due piani sono collegati tramite scala interna in metallo e legno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 95 m² oltre a balconi al P1 per circa 14 m², terrazzo al P2 per circa 22 m², cantina al PS1 per circa 27 m² e autorimessa al PS1 per circa 20 m². L'accesso, al P1, avviene attraverso il vano scala, identificato a catasto con il sub 82 come BCNC.

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 48 particella 2320, qualità/classe Ente Urbano, della superficie catastale di 2615 m².

L'edificio è stato edificato a partire dal 2003, con fine lavori nel dicembre 2005. L'altezza interna è variabile: 2,55 m al PS1; 2,73 m al P1; da 1,11 m a 3,24 m al P2.

Destinazione urbanistica:

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), adottato con delibera di CC n. 62 del 29/03/2011 e approvato con delibera di C.C: n.15 del 15/03/2016 fa ricadere l'immobile nel territorio urbanizzato in ambito: AUC U - Ambiti urbani consolidati (normati dall'art.5.2 delle NTA). Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), adottato con delibera di C.C. n 66 del 29/03/2011 e approvato con del. C.C. n. 16 del 15/03/2016, fa ricadere in ambito: AUC4 – Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento, disciplinati dall'art.54 del RUE.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitativa al P1 (soggiorno con ang cottura, disimpegno, bagno, camera)	Sup. reale lorda	58,8	1	58,8
Balconi al P1	Sup. reale lorda	14,20	0,25	3,55
Superficie abitativa al P2 (h 1,11– 3,24m))	Sup. reale lorda	36,90	0,80	29,52
Terrazzo al P2	Sup. reale lorda	21,85	0,25	5,46
Cantina al PS1	Sup. reale lorda	27,60	0,50	13,80
Autorimessa al PS1	Sup. reale lorda	19,90	0,50	9,95
Totale	Sup. reale lorda	179,25		121,08

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non rilevabile
Strutture verticali: materiale: c.a. con tamponamenti in laterizio; 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: in parte doppia anta a battente; materiale: pvc con vetrocamera; tapparelle in pvc; condizioni: buone; al P2 oscuramento tramite tenda veneziana e parte delle finestre risultano della tipologia a ribalta..
Infissi interni: tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato; condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni; intonaco al civile con tinteggiatura condizioni: buone.
Pavim. Esterna: balconi materiale: piastrelle; condizioni buone.
Pavim. Interna: piastrelle di ceramica; condizioni buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: con anta singola a battente, blindato; materiale: finitura in legno; condizioni: mediocri.
Balconi/terrazzo: in parte parapetti in muratura e in parte ringhiera in metallo;; condizioni: discrete.

Impianti

Condizionamento: assente;.
Gas: la rete gas tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: rame; conformità: non fornita certificazione di conformità,
Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; 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: autonomo, con caldaia, posizionata in vano armadio sul terrazzo al P2, marca "Victrix" mod 27G20; termostati marca "bticino" posizionati in soggiorno al P1 e al P2; a pavimento radiante, nei bagni termoarredo; condizioni: buone; conformità: non fornita certificazione di conformità.
Autorimessa Con porta basculante in metallo non funzionante al momento del sopralluogo.

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

piano 1	Sup. netta	altezza	espos.	condizioni
Soggiorno, ang cottura e vano scale	29,15	2,73	NE	buone
Disimpegno	1,74	2,73		buone
Bagno	4,55	2,73	SO	discrete
Camera	12,24	2,73	SO	buone
<i>Totale P1</i>	<i>47,68</i>			
piano 2				
Camera (destinazione non autorizzata ma rilevata)	14,85	2,06-3,24	SO	buone
Bagno (destinazione non autorizzata ma rilevata)	4,68	1,11-2,60	SO	discrete
<i>Totale P2</i>	<i>19,53</i>			
Piano S1				
Cantina	22,49	2,27-2,55		discrete
Autorimessa	17,83	2,55		discrete
<i>Totale PS1</i>	<i>40,32</i>			
Balcone A al P1	8,40		NE	discrete
Balcone B al P1	4,46		SO	discrete
Terrazzo al P2	19,99		SO	discrete
Totale	140,38			

Al P2 non sono previste nel progetto autorizzato destinazioni a camera e bagno; il P2 è da considerarsi come ripostiglio poiché l'altezza media è inferiore ai 2,70 m.

Classe energetica dell'unità rif punto A *Nel contratto di locazione è menzionata l'esistenza di un APE che però non risulta agli atti del sistema SACE, pertanto l'unità immobiliare oggetto di perizia è da intendersi come se fosse priva di certificazione energetica. Si è proceduto alla sua redazione che risulta ancora in corso, non appena ultimata sarà cura dello stimatore segnalare la classe energetica conseguita.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.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. Da tali indagini emerge che l'attuale fase di mercato, a livello nazionale, risulta caratterizzata da una riduzione delle compravendite determinata probabilmente dalle difficoltà di accesso al credito. A livello locale però non si assiste ad un significativo calo dei prezzi.

L'OMI riporta, nel primo semestre 2023, per la zona Periferica – Zona a monte della ferrovia valori compresi tra € 1.900,00 e € 2.550,00 al mq. Il portale web www.borsinoimmobiliare.it riporta valori per abitazioni civili (in buono stato) compresi tra un minimo di € 1.559,00 e un massimo di € 2.267,00 collocando il valore medio a € 1.913,00. Consultando i valori immobiliari dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate dedicato, filtrando la ricerca ad atti redatti nell'ultimo anno, con un raggio di ricerca pari ad un'area avente un raggio di un chilometro nell'intorno dell'immobile in trattazione, sono emersi valori compresi tra i € 1.600,00 e € 2.300,00 al metro quadrato. Nel caso specifico l'immobile si trova a circa 350 m dal mare, e in una zona ben servita come negozi e servizi.

Tenuto conto di quanto sopra detto, delle caratteristiche dell'immobile nonché del suo stato di conservazione, si ritiene di assegnare un valore unitario pari a € 2.000,00 al metro quadrato. Il contratto di locazione relativo all'appartamento risulta opponibile alla procedura. In sede di stima la presenza del contratto di locazione rappresenta una limitazione all'uso del bene per un orizzonte temporale abbastanza lungo (novembre 2026), si ritiene pertanto determini una riduzione del valore immobiliare stimata in una percentuale di decurtazione pari al 10%.

8.2.Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2023 Omi, borsino immobiliare, recenti compravendite di immobili comparabili.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento di cui al punto A

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 al P1 (soggiorno con ang cottura, disimpegno, bagno, camera)	58,8	€ 2.000,00	€ 117.600,00
Balconi al P1	3,55	€ 2.000,00	€ 7.100,00
Superficie abitativa al P2 (h 1,11– 3,24m))	29,52	€ 2.000,00	€ 59.040,00
Terrazzo al P2	5,46	€ 2.000,00	€ 10.920,00
Cantina al PS1	13,80	€ 2.000,00	€ 27.600,00
Autorimessa al PS1	9,95	€ 2.000,00	€ 19.900,00
Totale	121,08		€ 242.160,00

-Valore corpo: € 242.160,00
- Valore accessori: -

- Valore complessivo intero:	€ 242.160,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 242.160,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento e autorimessa	121,08	€ 242.160,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /edilizia **€ 6.000,00**

Valore di stima netto € 236.160,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alla presenza di contratto di locazione con scadenza al 2026: **€ 23.616,00**

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): **€ 21.254,40**

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 191.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 11 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica
 - 1.1. Lotto 001
2. documentazione catastale
 - 2.1 Visura e planimetria Edm (Lotto 001)
3. documentazione conservatoria
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità.
4. documentazione urbanistico – edilizia
 - 4.1 (Lotto 001)
 - 4.2 Rilievo SF lotto 001
5. Altra documentazione (Atto provenienza)
 - 5.1 Atti provenienza

Data 29/11/2023

il perito
Dott. Cristian Guidi