

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

GUBER BANCA SPA

contro

.....OMISSISS.....

N. Gen. Rep. **59/2021**

Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. KRISTEL TORRI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geometra Alberto Vandelli
iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati
della provincia di Rimini al N. 921
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 462
C.F. VNDLRT66S09F257Y - P.Iva 02050300405*

*con studio in Rimini Via Lince n. 32
telefono e fax: 0541-775934
email : albertovandelli@inwind.it*

Beni in Riccione (RN) via Flaminia n. 175
Lotto Unico

PREMESSA:

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo, eseguito in data 23/11/2021.

Si precisa che il fabbricato nel 2004 è stato oggetto di un intervento edilizio di ristrutturazione che ha determinato una totale trasformazione edilizia consistente nella demolizione dell'unità immobiliare sub. 3 Garage e la ricostruzione dell'abitazione subalterno 2 con demolizione dei manufatti accessori e superfetazioni esistenti. A tale intervento non è seguito l'aggiornamento catastale necessario alla corretta individuazione dei beni, pertanto oggi non abbiamo corrispondenza tra quanto pignorato e quanto presente sul posto.

Si segnala quanto segue:

- la corte pertinenziale posta sul retro di fatto recintata risulta di dimensioni inferiori a quella catastale e allo stesso tempo risulta di maggior dimensione con diversa conformazione rispetto a quella prevista nel titolo edilizio rilasciato per l'intervento di recupero del fabbricato;
- che la corte risulta in diretta comunicazione con l'immobile confinante (vedi foto 7-8, Allegato 1) pertanto è presumibile l'esistenza di una servitù di passaggio;
- sarà onere dell'aggiudicatario svolgere le attività amministrative necessarie alla cessione a favore del Comune delle aree previste per la viabilità pubblica (come previsto nell'atto unilaterale d'obbligo del 14/01/2004) e l'esecuzione delle opere necessarie per la conformazione delle delimitazioni di dette aree.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Proprietà per la **quota di 1/1 di abitazione** sito in Riccione (RN), Via Flaminia n.175.

L'immobile è parte di un agglomerato edilizio di origine prebellica, con accesso ad uso pubblico su aree private in comune con altre proprietà sulla via Flaminia, si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un piccolo vano sottotetto accessibile da botola privo di rilevanza catastale ed edilizia, è altresì presente un cortile sul retro accessibile da via Vigevano.

Più precisamente l'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, camera al piano terra, scala a vista di collegamento al piano primo ove è presente un disimpegno, un bagno e due camere da letto, il tutto sviluppa 105,88 mq circa di superficie commerciale, sono altresì presenti locali abusivi da demolire quali bagno, loggia e porzione di camera che dovrà essere ricondotta a portico al piano terra e due balconi al piano primo.

Si precisa che nella determinazione della superficie commerciale non sono state considerate le superfici abusive.

Identificato in catasto:

- **fabbricati:** ditta intestata aOMISSISS..... nata a Rimini il 26/08/1974 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio 2, mappale 374, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, superficie catastale totale: 84 mq - escluse aree scoperte: 80 mq, consistenza 5,5 vani, piano T-1, rendita: €.218,72.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli

Coerenze: Via Flaminia, mappali 9-373, salvo diversi.

N.B. L'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 "garage" non viene descritta né identificata in quanto NON presente sul posto a seguito di avvenuta demolizione come meglio indicato in premessa.

- **terreni:** partita 1, foglio 2, mappale 374, qualità ente urbano, superficie catastale 263 mq.

Coerenze: Via Flaminia, mappali 9-373, salvo diversi

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetria catastale, estratto di mappa catasto terreni, planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo e planimetria dello stato di fatto.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La debitrice risulta coniugata in regime di separazione dei beni a far data dal 11/03/2001, con sentenza n. 362/21 del 08/04/2021 emessa dal Tribunale di Rimini risulta libera da vincoli matrimoniali, come indicato nell' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Riccione in data 31/082021.

Allegato n. 5: Estratto per riassunto dell'atto di nascita e di matrimonio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica a traffico sostenuto con parcheggi scarsi. la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, rurale

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato daOMISSISS..... in qualità di proprietaria.

Allegato n. 5: Certificato Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 18/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Riccione. a firma di Notaio Ioli Antonio Maria data 17/12/2003 ai rep. 16204 trascritto a Rimini in data 14/01/2004 ai nn. Rp.326 - Rg.449.

A maggior chiarimento si riporta estratto del testo (sezione D -nota di trascrizione)

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli

“.....LA PROPRIETARIA SI E IMPEGNATA: A) ALLA DOTAZIONE DI 1 POSTO AUTO P3 PER OGNI UNITA IMMOBILIARE, ALL'INTERNO O ALL'ESTERNO DELL'EDIFICIO SULL'AREA DI PERTINENZA O COMUNQUE NELLE APPOSITE AREE INDIVIDUATE DAL P.R.U.; B) ALLA CESSIONE GRATUITA DELL'AREA NECESSARIA ALLA REALIZZAZIONE DEL MARCIAPIEDE PUBBLICO ED ALLA SISTEMAZIONE A PROPRIE SPESE DELLO STESSO, SECONDO LE PRESCRIZIONI DELL'ART. 15 DELLE NORME DI ATTUAZIONE; C) I LAVORI DI REALIZZAZIONE E SISTEMAZIONE DEL MARCIAPIEDE VERRANNO EFFETTUATI IN CONCOMITANZA AI LOTTI VICINI, O COMUNQUE NEL MOMENTO IN CUI IL COMUNE DI RICCIONE DECIDERA DI EFFETTUARE I LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DEL SUDDETTO PASSAGGIO PUBBLICO, COME SPECIFICATO NELLA RICHIESTA DI POSTICIPAZIONE DEI LAVORI PRESENTATA ALL'UFFICIO PROTOCOLLO DEL COMUNE DI RICCIONE IN DATA 5 NOVEMBRE 2003;D) ALLA PERTINENZA DEL PROGETTO EDILIZIO AI MATERIALI E ALLE FINITURE DESCRITTE AGLI ART. 13-14-15; E) ALLA SISTEMAZIONE DEL VERDE PRIVATO SECONDO LE PRESCRIZIONI DELL'ART. 18; F) AL MANTENIMENTO DELLE AREE DESTINATE DAL P.R.U. PER SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO E SOGGETTI A SERVITU DI PASSAGGIO.”

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Cassa di Risparmi di Rimini Spa, controOMISSISS..... e Diagne Adama**, a firma di Notaio Antonio Maria Ioli in data 24/02/2004, ai nn. 16914/2471, trascritto a Rimini in data 02/03/2004 ai nn. Rp.646 - Rg.2855.
Importo ipoteca: €.150.000,00, importo capitale: €.100.000,00.
Domicilio ipotecario eletto: Rimini piazza Ferrari n. 15.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo favore di **Romagnabanca Credito Cooperativo S.c.** contro **....OMISSISS.....**, a firma di Tribunale di Rimini in data 12/03/2018 ai nn. 2157/2017 iscritto a Rimini in data 13/03/2018 ai nn. Rp.3031 - Rg.532.
Importo ipoteca: €. 180.000,00, importo capitale: €.90.873,01.
Domicilio ipotecario eletto: presso Avv. Silvia Andruccioli in Riccione viale Ceccarini 132.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo favore di **Romagnabanca Credito Cooperativo S.c.** contro **.....OMISSISS.....**, a firma di Tribunale di Rimini in data 12/03/2018 ai nn. 2157/2017 iscritto a Rimini in data 13/03/2018 ai nn. Rp.3032 - Rg.533.

Importo ipoteca: €. 10.000,00, importo capitale: €3.563,36.

Domicilio ipotecario eletto: presso Avv. Silvia Andruccioli Riccione viale Ceccarini 132.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **NEPAL SRL** contro **.....OMISSISS.....**, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 19/03/2021 ai nn. 745, trascritto a Rimini in data 11/05/2021 ai nn. Rp. 4871 - Rg.7058.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.617,00 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.

FORMALITA'	IMPORTO	0,50%	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca volontaria	€150.000,00		€ 35,0€	€ 35,0€
Ipoteca giudiziale	€180.000,00	€ 900,0€	€ 94,0€	€994,0€
Ipoteca giudiziale	€10.000,00	€ 200,0€	€ 94,0€	€ 294,0€
Pignoramento			€ 294,0€	€ 294,0€
TOTALE				€1.617,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella sono presunti e soltanto indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecaria

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli

Da verifica documentale effettuata presso l'Ufficio Archivio del Comune di Riccione, in relazione alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo del 23/11/2021 e dalle informazioni avute dall'Arch. Schiano del Comune di Riccione in sede di appuntamento telefonico del 20/01/2022, si sono riscontrate delle difformità che dovranno essere oggetto di demolizione e/o messa in pristino in quanto, alla stato normativo attuale, non sono sanabili; diversamente l'aggiudicatario potrà valutare con i propri tecnici l'eventualità di richiedere il sanzionamento delle opere realizzate abusivamente qualora vi fossero problematiche di natura strutturale derivanti dall'eventuale demolizione, aspetti che dovranno essere dimostrati e portati al vaglio dell'Ufficio Edilizia del Comune. Le difformità rilevate vengono elencate di seguito e sono evidenziate nell'elaborato grafico dello stato di fatto (Allegato 5):

- ampliamento del fabbricato sul retro al piano terra (loggia e bagno);
- trasformazione di portico in porzione di camera al piano terra;
- errato posizionamento della recinzione a delimitazione dalla strada di uso pubblico sul retro;
- costruzione di balconi al piano primo sul fronte via Flaminia e sul retro.

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'Unità immobiliare sub. 2 non è conforme, le difformità incidono sulla quantificazione della rendita catastale, mentre l'unità immobiliare sub.3 è stata demolita, pertanto occorre procedere con la redazione di atti di aggiornamento da eseguirsi come segue:

- Catasto terreni - Esecuzione di rilievo topografico dello stato di fatto con punti fiduciali, elaborazione di Tipo Mappale per aggiornamento della mappa catastale- Costo preventivato di €. 11000 circa per diritti catastali ed €. 750,00 circa per onorari più oneri fiscali.
- Catasto Fabbricati - Redazione n. 1 planimetria su più livelli, elaborazione DOCFA- Costo preventivato di €.50,00 circa per diritti catastali ed €.450,00 circa per onorari più oneri fiscali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non esiste condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

-OMISSISS..... nata a Rimini (RN) il 26/08/1974 proprietà per la quota di 1/1.

Proprietaria dal 01/10/2003 al 18/02/2022 (data aggiornamento formalità pregiudizievoli) in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Maria Ioli in data 01/10/2003 ai nn. 15256/2266 trascritto a Rimini in data 17/10/2003 ai nn. 10086/14764.

6.2 Precedenti proprietari:

-OMISSISS.....Eugenio nato a Urbino il 11/01/1951, proprietà per la quota di 1/1.

Proprietario dal 02/03/1987 al 01/10/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Maria Ioli in data 02/03/1987 nn.90828/13897, trascritto a Rimini in data 01/04/1987 ai nn. 2869/2122.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli

-OMISSISS.....Eugenio nato a Urbino il 11/01/1951, proprietà per la quota di 1/3.
Proprietario dal 30/03/1980 al 02/03/1987 in forza di denuncia di successione in morteOMISSISS.....Cesare del 30/03/1980 presentata presso Ufficio del Registro di Rimini in data 08/01/1981, vol. 342 n. 30, trascritta a Rimini in data 10/01/1981 ai nn. 241/203.

Allegato n. 3: Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio di costruzione originaria prebellica (planimetria catastale di impianto del 1942).

P.E. n. 173/75

Concessione Edilizia 26/02/1977, prot. Gen. 8772 in dittaOMISSISS.....Cesare, per lavori di sistemazione interna e rifacimento copertura e terrazzo.

Sanatoria di Opere Edilizie Abusive

Prot. Spec. 5354 del 11/09/2003 – Condono edilizio Legge 28/02/1985 n. 47, in ditta Montaroni Elio.

P.E. n. 1/2004

Permesso di Costruire n. 1/2004 del 23/02/2004 in dittaOMISSISS.....

P.E. n. 571/07

Denuncia di Inizio Attività in variante al P.C. 1/2004 depositata in data 30/10/2007 con protocollo n. 39193 in dittaOMISSISS.....

L'immobile risulta privo del certificato di abitabilità.

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Proprietà per la **quota di 1/1 di abitazione** sito in Riccione (RN), Via Flaminia n.175.

L'immobile è parte di un agglomerato edilizio di origine prebellica, con accesso ad uso pubblico su aree private in comune con altre proprietà sulla via Flaminia, si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un piccolo vano sottotetto accessibile da botola privo di rilevanza catastale ed edilizia, è altresì presente un cortile sul retro accessibile da via Vigevano.

Più precisamente l'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, camera al piano terra, scala a vista di collegamento al piano primo ove è presente un disimpegno, un bagno e due camere da letto, il tutto sviluppa 105,88 mq circa di superficie commerciale, sono altresì presenti locali abusivi da demolire quali bagno, loggia e porzione di camera che dovrà essere ricondotta a portico al piano terra e due balconi al piano primo.

Si precisa che nella determinazione della superficie commerciale non sono state considerate le superfici abusive.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente in forza di delibera di C.C. n.57 del 11/08/2008, l'immobile è identificato nella zona Acr5-Art. 4.2.1 comma 1 lett. E – Zone residenziali, miste e terziarie, in corso di attuazione sulla base di piani urbanistici attuativi approvati.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie equivalente (superficie commerciale). Stante la presenza di materiali e arredi e la conseguente complessità del rilievo dei vani, le misure si devono intendere suscettibili di margini di tolleranza, le destinazioni indicate sono quelle di fatto rilevate a prescindere della legittimità urbanistica.

Destinazione	Sup. Netta	H.	P.	Esp .	Condizioni	Sup. Lord a	Coeff .	Superficie Equivalent e
SOGGIORNO	14,86	2,70	T	NO	discrete	48,21	1,00	48,21
CUCINA	12,04	2,70	T	-	discrete			
CAMERA 1	10,90	2,70	T	NE	discrete			
BAGNO	2,56	2,70	T	NE	discrete	5,83	0,00	0,00
LOGGIA	195,00	2,70	T	NE	discrete			
CAMERA 2	14,86	min2,47 max3,72	1	NO	discrete	50,72	1,00	50,72
DISIMPEGNO	3,32	min,3,72 max4,13	1	-	discrete			
BAGNO	4,24	min,3,72 max4,13	1	-	discrete			
CAMERA 3	13,76	Min,3,20 max4,13	1	NE	discrete			
BALCONE 1	3,15	0,00	1	NO	discrete	8,25	0,00	0,00
BALCONE 2	5,10	0,00	1	NE	discrete			
EX PORTICO	2,18	2,70	T	NE		2,50	0,50	1,25
CORTE	57,00	0,00	T	NE	discrete	57,00	0,10	5,70
Totale:								105,88

Allegato n. 5: Elaborato grafico in scala 1:100 (stato di fatto)

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Avvocato Kristel Torri
 Perito: Geometra Alberto Vandelli

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura portante in muratura e copertura in legno.

Copertura a due falde inclinate, in legno e finitura con tegole in cotto, grondaie e pluviali in rame.

Pareti perimetrali in muratura portante, intonacate e tinteggiate a tinta liscia.

Scala piano terra-rialzato-primo tipo autoportante in legno e ferro.

Balconi in latero-cemento con rivestimento e battiscopa in ceramica

Cortile interno pavimentato delimitato da recinzione e da edificio a confine.

Portone d'ingresso in alluminio con serratura di sicurezza.

Pareti interne parte in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimentazione in ceramica con mattonelle da 30*30 cm montate in diagonale e battiscopa in ceramica.

Infisso esterno in alluminio con vetro-camera, apertura a battente e anta ribalta.

Persiane in alluminio con lamelle orientabili.

Porte interne in legno tamburato ad anta battente, con apertura scorrevole nel bagno.

Soglie e banchine in pietra "trani"

Cucina con rivestimento in ceramica 15*15 in corrispondenza del piano di lavoro.

Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica 15*15

-sanitari sospesi in ceramica e piatto doccia in ceramica con box

-termoarredo e aspirazione forzata e luminello in legno, con vetro camera.

Nel complesso i materiali di finitura sono di discreta qualità ed in sufficiente stato di conservazione, sono presenti fenomeni di infiltrazioni e condense interne, vedi documentazione fotografica allegata.

Impianti:

Fabbricato è dotato di allaccio diretto alla fognatura comunale.

Impianto gas autonomo con contatore in nicchia nel muro sul fronte strada..

Impianto elettrico autonomo, del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico e relative sicurezze, con contatore in nicchia nel muro sul fronte strada.

Impianto idrico autonomo con contatore in pozzetto sul fronte.

Impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia autonoma tipo "C" a camera stagna della ditta RADIANT, modello RSR 24, installata esternamente a parete nel portico (abusivo), è dotata di canna fumaria in acciaio, i radiatori in acciaio con termo-valvole, il tutto gestito da crono-termostato ambiente.

-Impianto citofonico.

Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti inoltre non è stato possibile verificare l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti e apparecchiature esistenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli

Sintetico comparativo.

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, 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.

Premesso che al momento il mercato immobiliare in generale mostra segnali di ripresa, rimanendo però "stagnante" per le tipologie edilizie poco appetibili, pertanto si ritiene, in base a quanto accertato e alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, attribuire un valore unitario di 2.000,00 €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona borsini immobiliari e precedenti compravendite hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	105,88	€2.000,00	€211.760,00
- Valore corpo:			€211.760,00
- Valore complessivo intero:			€211.760,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€211.760,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	105,88	€211.760,00	€211.760,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli

Riduzione del 20% calcolata sul valore complessivo di stima 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.):

Si precisa che si è ritenuto necessario applicare una maggiorazione alla percentuale di riduzione, già prevista del 10%, in ragione della complessità della situazione amministrativa ed urbanistica del compendio immobiliare, che rende non definibile una puntuale valutazione dei costi, sia per quanto riguarda le opere di demolizione che per eventuali oneri e/o sanzioni da corrispondere alla pubblica amministrazione.

€211.760,00x 20% = **€ 42.352,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 169.408,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato: **€ 170.000,00**

La presente relazione si compone di n.10 pagine compresa la copertina e dagli allegati di seguito elencati:

- 1.documentazione fotografica
- 2.documentazione catastale
- 3.documentazione Agenzia Entrate - Territorio
- 4.documentazione edilizia
- 5.documentazione anagrafica e altri documenti

Rimini 19 Febbraio 2022

Il Perito
Geometra Alberto Vandelli

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avvocato Kristel Torri
Perito: Geometra Alberto Vandelli