

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da :

BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

contro:
XXXX

N. Gen. Rep. 9/19

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Dott. Vittorio Betti

ELABORATO PERITALE

*Tecnico Incaricato : **Geom. Andrea Rivola**
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1404
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 52
CF: RVLNDR81T17H294W – P.Iva 03416450405*

*con studio in Rimini (Rn), Via Martini n. 17
cellulare: 3406029753
email: tecnico.andrea.rivola@gmail.com
pec: andrea.rivola@geopec.it*

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

1 di 15

**Beni in Rimini (RN) Localita' Bellaria-Igea Marina, Via Marco Anneo Lucano 8/b e 8/c
Lotto unico (due appartamenti con due fabbricati accessori)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Appartamento al piano terra a destinazione civile abitazione sito in Bellaria-Igea Marina, Via Marco Anneo Lucano 8/b;**
Composta come segue:
al piano terra da: ingresso, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. Fanno parte dell'unità immobiliare anche un ripostiglio dotato di w.c. di servizio, collocati all'esterno dell'abitazione principale. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 80,00 oltre di 22 mq di locali accessori**

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione

XXX

Foglio 12, Particella 615, Sub 2, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita 284,05 €.

- B. Appartamento al piano terra a destinazione civile abitazione sito in Bellaria-Igea Marina, Via Marco Anneo Lucano 8/c;**
Composta come segue:
al piano terra da: ingresso (verandato), soggiorno-cucina e camera con bagno. Fa parte dell'unità immobiliare anche un ripostiglio collocato all'esterno dell'abitazione principale. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 48,00 oltre di 8,00 mq di locali accessori.**

Identificato al catasto fabbricati:
intestata a

XXXX

Foglio 12, Particella 615, Sub 3, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita 227,24 €.

Le due unità immobiliari, risultano comunicanti tra l'oro, l'impiantistica idraulica/sanitaria ed elettrica risulta essere in comune, di conseguenza viene considerata una unica unità abitativa.

Confini:

- a Nord si affaccia tramite facciata in aderenza con fabbricato ad uso civile abitazione identificato alla particella 26;
- a Est si affaccia su Via Marco Anneo Lucano, dalla quale avviene l'accesso al fabbricato;
- a Sud si affaccia su distacco con fabbricato ad uso civile abitazione identificato alla particella 195;
- a Ovest si affaccia su distacco con fabbricato ad uso civile abitazione identificato alla particella 27.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con :
visure aggiornate per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, elenco immobili, le quali sono allegati al presente documento.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :

Il debitore XXXX risulta aver contratto matrimonio con il XXXX nel Comune di Bellaria-Igea Marina.

La documentazione anagrafica è allegata al presente documento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	L'immobile si trova nel Comune di Bellaria-Igea Marina, in Via Marco Anneo Lucano 8/B, la viabilità è caratterizzata da un traffico scarso nella stagione invernale che si intensifica notevolmente nel periodo estivo.
Servizi della zona:	negozi (buono), farmacie (discreto), ristoranti (ottimo) hotel (ottimo), ospedale (scarso).
Opere di urbanizzazione	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	i principali centri limitrofi sono il Municipio del Comune di Bellaria, il Porto e il Parco del Gelso, il mare si trova a circa 100 mt di distanza dall'abitazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto dal sottoscritto C.T.U. in data 19/09/2019, gli immobili risultavano occupati dall'esecutato con la sua famiglia.

04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

00.
00

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:

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna, c.f. 03719580379 contro **XXXX** a firma del Notaio Pierantoni Maurizio di Cesena in data 11/08/2006 al n. di rep. 48/35, iscritto a Cesena in data 25/08/2006 ai nn. 16105/3898;
importo ipoteca: 300.000,00 euro
importo capitale: 150.000,00 euro

Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI** con sede a Jesi, c.f. 00078240421 contro **XXXX** a firma del Notaio Pierantoni Maurizio di Cesena in data 28/09/2007 al n. di rep. 909/540, iscritto a Cesena in data 02/10/2007 ai nn. 16293/3935;
importo ipoteca: 165.000,00 euro
importo capitale: 110.000,00 euro

Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (BO), c.f. 03719580379 contro **XXXX**, a firma del Notaio Pierantoni Maurizio con sede a Bellaria-Igea Marina in data 25/07/2013 al n. di rep. 3487/2221, iscritto a Bellaria-Igea Marina in data 26/07/2013 ai nn. 10263/1628;
importo ipoteca: 73.000,00 euro
importo capitale: 36.500,00 euro

Iscrizione Giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Morciano di Romagna (RN), c.f. 00125680405 contro **XXXX** a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini in data 05/04/2016 al n. di rep. 1043/2016, iscritto a Rimini in data 04/08/2016 ai nn. 10886/2030;
importo ipoteca: 33.000,00 euro
importo capitale: 16.681,15 euro

Iscrizione Giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Morciano di Romagna (RN), c.f. 00125680405 contro **XXXX** a firma del Tribunale di Rimini con sede in Rimini in data 05/04/2016 al n. di rep. 1043/2016, iscritto a Rimini in data 04/08/2016 ai nn. 10887/2031;
importo ipoteca: 11.000,00 euro
importo capitale: 5.437,57 euro

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Morciano di Romagna (RN) C.F. 00125680405 contro **XXXX**, a firma di Ufficiale Giudiziario di Rimini in data 03/01/2019 n. repertorio 4747/2018, trascritto a Rimini in data 31/01/2019 ai nn. 1488/875;

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 4.697,00 di cui € 3.497,00 per diritti e imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
Iscrizione volontaria	€ 300.000,00	€ 1.500,00	€ 35,00	€ 1.535,00
Iscrizione volontaria	€ 165.000,00	€ 825,00	€ 35,00	€ 860,00
Iscrizione volontaria	€ 73.000,00	€ 365,00	€ 35,00	€ 400,00
Iscrizione giudiziale	€ 33.000,00	€ 165,00	€ 94,00	€ 259,00
Iscrizione giudiziale	€ 11.000,00	€ 55,00	€ 94,00	€ 149,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 3.497,00
onorari	n° formalità	6	€ 200,00	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 4.697,00

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 09-10-2019 è allegato al presente documento

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **non conforme**

A seguito di rilievo effettuato dal sottoscritto Ctu in data 19/09/2019 presso l'immobile residenziale oggetto della presente perizia, si evidenzia che rispetto l'ultimo stato di fatto legittimato depositato presso il Comune di Bellaria – Igea Marina, sono presenti delle difformità che vengono di seguito elencate:

- 1) sul retro dell'unità immobiliare e' stato realizzato un ampliamento su corte comune del locale ad uso bagno, comportando un aumento di superficie utile e una modifica della sagoma del fabbricato principale. Nel ripostiglio sul retro del fabbricato, attualmente abbinato all'unità immobiliare identificata con il sub 2 e' stato realizzato un ampliamento su corte comune a definizione di un vano a destinazione ingresso di detto fabbricato accessorio, inoltre all'interno e' stato realizzato un soppalco in ferro e legno, tali difformità comportando un aumento di superficie accessoria e una modifica della sagoma del fabbricato accessorio;

(tali abusi non risulta possibile sanarli, quindi si prevede il ripristino allo stato dei luoghi concessionato, consistente nella demolizione di dette porzioni di fabbricato, realizzate senza licenza edilizia. Si prevede un costo di demolizione pari a circa 7.000,00 Euro).

- 2) alcune aperture esterne risultano avere un differente dimensionamento rispetto all'ultima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bellaria-Igea Marina;
- 3) alcune aperture interne su pareti portanti risultano essere state traslate o ampliate rispetto all'ultima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bellaria-Igea Marina;
- 4) nel locale ad uso cucina, posto sul retro dell'unità abitativa, e' stato realizzato un vano tecnico con accesso indipendente dalla corte comune, tale vano e' stato ricavato riducendo la superficie della cucina;
- 5) Realizzazione di un varco di comunicazione tra i due appartamenti, rendendo le due unità immobiliari un'unica unità abitativa.

tali abusi non risulta possibile sanarli, quindi si prevede il ripristino allo stato dei luoghi concessionato in quanto viene a mancare il rispetto dei requisiti igienico sanitari, di fatto le altezze interne esistenti non rispettano la normativa igienico sanitaria vigente, essendo inferiori a cm 270.

viene applicato una detrazione indicativa per tale situazione pari a circa 10.000,00 Euro.

Si prevede una spesa comprensivo di costi di ripristino, competenze tecniche e eventuali sanzioni comunali, pari a circa Euro 17.000,00.

Tale valore dovrà essere ricalcolato con precisione dal tecnico incaricato dall'acquirente

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

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.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che:

- la verifica riguarda esclusivamente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non comprende le parti comuni dell'intero edificio, le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

4.3.2. Conformità catastale: **non conforme**

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si è potuto riscontrare che sono state rilevate difformità che influirebbero sulla variazione della rendita catastale relativamente al sub 2 e 3.

Si prevede un costo comprensivo di competenze tecniche e diritti di segreteria per la soppressione del sub 2 e costituzione di un nuovo subalterno per la rappresentazione grafica delle modifiche interne e del nuovo ampliamento, pari a Euro 400,00.

Si prevede un costo comprensivo di competenze tecniche e diritti di segreteria per la soppressione del sub 3 e costituzione di un nuovo subalterno per la rappresentazione grafica delle modifiche interne e del nuovo ampliamento, pari a Euro 400,00.

Si prevede un costo comprensivo di competenze tecniche e diritti di segreteria per la redazione del nuovo quadro dimostrativo pari a Euro 300,00

Si prevede la redazione di un tipo mappale di modesta entità per l'inserimento in mappa dei nuovi ampliamenti che comportano modifiche alla sagoma attuale, per un costo comprensivo di competenze tecniche e diritti di segreteria pari a Euro 1000,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese amministratore

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Le spese condominiali scadute ed insolute per l'anno in corso e anno precedente

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX

proprietari dal 17/03/2008 ad oggi in forza di **ricongiungimento di usufrutto**, registrazione in sede R. U. CON ACCR. IN MORTE DI XXXX, protocollo n. RN0050134, in atti dal 10/06/2013, (al n.2870.1/2013);

6.2 Precedenti proprietari:

XXXX

proprietari dal 02/12/2003 in forza di **atto di donazione-cessione di quote**, n rep 189057/14272 del 28/11/2003 a firma del Notaio Rosa Menale, con sede in Rimini. Trascritto in data 02/12/2003 ai nn 17541/11978

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXX proprietario per la quota di 1/1;
risulta essere proprietario ultra-ventennale.

7 PRATICHE EDILIZIE:

- Domanda di ricostruzione n. 217 del 26/07/1966;
Immobile sito in: Bellaria-Igea Marina Via Lucano;
Oggetto: ricostruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;
Proprietà: XXXX
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2108/B del 30/04/1986 con prot. n.32887;
Immobile sito in: Bellaria-Igea Marina Via Lucano 8/c;
Oggetto: aumento di superficie utile, realizzazione di civile abitazione e modifiche estetiche, costruzione di due ripostigli e di un w.c. esterni all'edificio principale;
Proprietà: XXXX
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2110/B del 30/04/1986 con prot. n.32892;
Immobile sito in: Bellaria-Igea Marina Via Lucano 8/b;
Oggetto: creazione di appartamento al piano terra, modifiche estetiche e di piazzamento del fabbricato;
Proprietà: XXXX
- Progetto n. 422/1997;
Immobile sito in: Bellaria-Igea Marina Via Lucano;
Oggetto: demolizione scala esterna e costruzione di terrazzo coperto al fabbricato ad uso civile abitazione;
Proprietà: XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione A **identificato al sub 2 appartamento al piano terra con annesso ripostiglio esterno**

appartamento al piano terra a destinazione civile abitazione sito in Bellaria-Igea Marina, Via Marco Anneo Lucano 8/b;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Composta come segue:

al piano terra da: ingresso, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. Fanno parte dell'unità immobiliare anche un ripostiglio dotato di w.c. di servizio, collocati all'esterno dell'abitazione principale.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 12, Particella 615, Sub 2, Zona cens. 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita 284,05 €

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
A – Appartamento				
PIANO TERRA				
ingresso	sup. reale netta	4,66	1,00	4,66
cucina	sup. reale netta	16,13	1,00	16,13
disimpegno	sup. reale netta	4,27	1,00	4,27
camera	sup. reale netta	16,29	1,00	16,29
camera	sup. reale netta	16,06	1,00	16,06
bagno	sup. reale netta	4,27	1,00	4,27
- Fabbricato accessorio				
ripostiglio	sup. reale netta	11,80	0,50	5,90
w.c.	sup. reale netta	3,70	0,50	1,85
totale		77,18		69,43

Descrizione B identificato al sub 3 appartamento al piano terra con annesso ripostiglio esterno

appartamento al piano terra a destinazione civile abitazione sito in Bellaria-Igea Marina, Via Marco Anneo Lucano 8/c;

Composta come segue:

al piano terra da: ingresso (verandato), soggiorno-cucina e camera con bagno.

Fa parte dell'unità immobiliare anche un ripostiglio collocato all'esterno dell'abitazione principale.

Sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq. **40,00**

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 12, Particella 615, Sub 3, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita 227,24 €.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	coefficiente	Valore equivalente
B – Appartamento				
PIANO TERRA				
ingresso	sup. reale netta	3,08	1,00	3,08
Soggiorno-cucina	sup. reale netta	13,21	1,00	13,21
camera	sup. reale netta	11,44	1,00	11,44
bagno	sup. reale netta	2,52	1,00	2,52
vano tecnico	sup. reale netta	2,26	0,50	1,13
- Fabbricato accessorio				
ripostiglio	sup. reale netta	7,90	0,50	3,95
totale		40,41		35,33

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico RUE vigente del Comune di Bellaria-Igea Marina, Tavola 1D Ambiti e trasformazioni territoriali. L'immobile è identificato nell'ambito AUC.Tm – Ambiti della fascia a mare (Art.2.10)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura portante, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: esterno/interno alluminio a vetro doppio
condizioni: sufficienti.

Infissi interni: Tipologia: battente, materiale: (legno e vetro) e (legno tamburato), condizioni: sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura tinteggiata, condizioni: scarse

Pavim. Interna: Materiale: ceramica da interni condizioni: scarse
Rivestimento: ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non pervenuta.
Gas: tipologia: sottotraccia, conformità: non pervenuta.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non pervenuta.
Fognatura: recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete comunale, conformità: non pervenuta.
Termico: diffusori: termosifoni , conformità: non pervenuta.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile :

Le fotografie sono allegate al presente documento.

A – Appartamento	sup. reale netta	condizioni
PIANO TERRA		sufficienti
ingresso	4,66	sufficienti
cucina	16,13	sufficienti
disimpegno	4,27	sufficienti
camera	16,29	sufficienti
camera	16,06	sufficienti
bagno	4,27	sufficienti
- Fabbricato accessorio		
ripostiglio	11,80	sufficienti
w.c.	3,70	sufficienti
B – Appartamento		
PIANO TERRA		sufficienti
ingresso	3,08	sufficienti
Soggiorno-cucina	13,21	sufficienti
camera	11,44	sufficienti
bagno	2,52	sufficienti
vano tecnico	2,26	sufficienti
- Fabbricato accessorio		
ripostiglio	7,9	sufficienti
totale	117,59	

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 precisate.

Da queste indagini è scaturito che l'attuale fase di mercato è caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferirsi a immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed è emerso che immobili ad uso residenziale posti in questa localizzazione vengono compravenduti ad un valore, di circa € 1.600,00 al mq. Tale valore è stato determinato anche in virtù della verifica dell'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2 semestre 2018 ; ed in virtù di verifica con gli operatori immobiliari di zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Bellaria-Igea Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bellaria-Igea Marina

8.3. Valutazione corpi

A
e **Unica unita' abitativa**
B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti calcolate in base ai coefficienti analiticamente riportati nella tabella che segue :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Valore equivalente	valore unitario	valore complessivo
A – Appartamento			
PIANO TERRA			
ingresso	4,66	1600,00	7456,00
cucina	16,13	1600,00	25808,00
disimpegno	4,27	1600,00	6832,00
camera	16,29	1600,00	26064,00
camera	16,06	1600,00	25696,00
bagno	4,27	1600,00	6832,00
- Fabbricato accessorio			
ripostiglio	5,90	1600,00	9440,00
w.c.	1,85	1600,00	2960,00
B – Appartamento			
PIANO TERRA			
ingresso	3,08	1600,00	4928,00
Soggiorno-cucina	13,21	1600,00	21136,00
camera	11,44	1600,00	18304,00
bagno	2,52	1600,00	4032,00
vano tecnico	1,13	1600,00	1808,00
- Fabbricato accessorio			
ripostiglio	3,95	1600,00	6320,00
totale	104,76		167616

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Valore corpo:
- Valore accessori:
- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:

ASTE
GIUDIZIARIE®
€ 167.616,00
€ 0,00
€ 167.616,00
€ 167.616,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogo :

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale
A e B	Unica unita' abitativa	117,59	€ 167.616,00
Totale			€ 167.616,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per pratiche edilizie

€ 17.000,00

Riduzione del valore del 10% 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, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...)

€ 15.061,60

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile arrotondato nello stato di fatto in cui si trova:

€ 135.000,00

Relazione lotto unico creata in data 22/10/2019
Codice documento: rge 09-19

Allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Certificati di residenza e stato famiglia;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Elaborato comunale;
- 5 – Regolamento Edilizio Urbano;
- 6 – Documentazione fotografica
- 7 – APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Il perito
Geom. Andrea Rivola

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Perito : Geom. ANDREA RIVOLA

15 di 15