

---

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**  
**Omissis**  
contro  
**Omissis**

N. Gen. Rep. **000131/09**

**Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI**  
**Custode Giudiziario Avv. Paolo Serafini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Nader Payman*  
*iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 300*  
*iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Rimini al N. 588*  
*C.F. PYMNR55R03Z133U*

*con studio in Dogana (RSM) Via Tre Settembre 79*  
*telefono: 0549/909881*  
*cellulare: 335/371970*  
*fax: 0549/905980*  
*email: npayman@omniway.sm*

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48**

**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo, costituito da soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, w.c., disimpegno e 2 logge a livello. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **175.20**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 26, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano T., - rendita: € 348,61.

Coerenze: subb. 2, 27 e 32

- A.1. garage doppio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in **in serie con** RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 **ripostiglio** subalterno 1, categoria C/6, classe 2, composto da vani 31 mq., posto al piano S1, - rendita: € 73,65.

Coerenze: subb. 2, 26 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Nella disponibilità di terzi, non abitato.

**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**

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

**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 Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186

importo ipoteca: € 2.550.000,00

importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178

importo ipoteca: € 73.000,00

importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS NATA A GRAVINA DI PUGLIA IL omissis, C.F. omissis , contro**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009 iscritto a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 15.790,06

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Omissis (CE), cod. fisc. omissis contro **OMISSIS** con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405 a firma di Tribunale di Rimini in data 21/05/2009 ai nn. 1783 trascritto a Rimini in data 12/06/2009 ai nn. 6197

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS** nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. omissis e **OMISSIS** nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. omissis contro omissis a firma di Tribunale di Rimini in data 18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.083,00 di cui € 1.083,00 per diritti e imposte e € 1.00,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 62,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 62,00
n. 2 pignoramenti	-	.	€ 262,00	€ 524,00
SOMMANO				€ 1.083,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 2.083,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rappresentano esattamente lo stato dei luoghi, ma preme rilevare che, essendo le unità immobiliari ancora non ultimate, saranno a carico dell'aggiudicatario oltre, naturalmente, alle spese di ultimazione dell'immobile, anche le spese tecniche per la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. Si sottolinea inoltre il fatto che prima di provvedere a detto adempimento dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e rispettate le prescrizioni indicate nella convenzione di cui al punto 4.1.1. Nel caso in cui le suddette opere (la cui spesa è come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis non vengano, per qualsiasi motivo, portate a termine, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui sopra non potrà essere richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Non è stato costituito il condominio.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. omissis, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. omissis, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di omissis, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135 omissis nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. omissis, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. omissis, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. omissis, prop. per 1/6. proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di omissis deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. 317/2008** intestata a omissis.. Permesso di Costruire - VARIANTE INESSENZIALE presentata in data 23/07/2008- n. prot. 11409 rilasciata in data 24/06/2009- n. prot. 11409 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo, costituito da soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno, w.c., disimpegno e 2 logge a livello. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **175.20**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 26, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5, posto al piano T., - rendita: € 348,61.

Coerenze: subb. 2, 27 e 32

L'edificio, nel suo complesso, è in corso di ultimazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: "Sottozone C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata"

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

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

Locali al piano terra	Superficie netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cucina/soggiorno	25.91	2,70	SE	da ultimare
camera	14.80	2,70	S	da ultimare
camera	14.33	2,70	W	da ultimare
bagno	5.66	2,70	S	da ultimare
w.c.	2.81	2,70	-	da ultimare
disimpegno	3.49	2,70	-	da ultimare
logge	8.14	-	E / S	buone
corte in uso esclusivo	90.00	-	S	da ultimare
<b>TOTALE</b>	<b>165.14</b>			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al n. 4.

Le fotografie dell'immobile sono allegate al n. 1.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: medie.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

---

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non esistenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: tetto ventilato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: spatolato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: medie.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, con blindatura, materiale: ferro con pannelli in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: solo predisposizione, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da ultimare, caratteristiche caldaia: non esistente, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

**Accessori:**

<b>A.1. garage doppio serie con ripostiglio</b>	<p>Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, composto da vani 31 mq., posto al piano S1, - rendita: € 73,65.</p> <p>Coerenze: subb. 2, 26 e 23</p> <p>I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.</p> <p>è posto al piano seminterrato, è composto da due vani.</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di 36,84 (lordi)</p> <p>Destinazione urbanistica: garage e ripostiglio</p> <p><i>Fondazioni:</i> materiale: c.a., condizioni: buone.</p> <p><i>Strutture verticali:</i> materiale: c.a., condizioni: buone.</p> <p><i>Travi:</i> materiale: c.a., condizioni: buone.</p> <p><i>Solai:</i> tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.</p> <p><i>Infissi esterni:</i> tipologia: basculante con predisposizione per motorizzazione, materiale: ferro, condizioni: buone.</p> <p><i>Pareti esterne:</i> materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.</p> <p><i>Pavim. Interna:</i> materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.</p> <p><i>Pavim. Esterna:</i> inesistente.</p>
---	---

---

---

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo.

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In particolare si evidenzia che:

- le due unità immobiliari risultano non ultimate e mancanti di alcuni componenti costruttivi e/o opere di finitura; il tutto come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata;
- ad oggi le opere di urbanizzazione (inizio lavori il 18.10.2010) sono state appena iniziate e quindi la valutazione non tiene conto dell'incremento che le stesse, una volta ultimate, apporteranno al valore del bene;
- l'aggiudicatario è esonerato dalla spesa pro-quota delle opere di urbanizzazione in corso d'opera che sono, come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis;

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Rimini e borsini immobiliari..

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
superficie abitativa	77,05	1,00	77,05
logge	8,15	0,70	5,70
corte in uso esclusivo	90,00	0,10	9,00
<b>TOTALE</b>	<b>175,20</b>		<b>91,75</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 al mq, si ottiene:

- Valore corpo:	<b>€ 137.625,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 27.630,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 165.255,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 165.255,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento con annesso garage doppio in serie con ripostiglio</b>	212,04	€ 165.255,00	<b>€ 165.255,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

---

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 33.051,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 132.000,00**

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

---

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

---

Composto da porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo, costituito da cucina/soggiorno, camera, anti-bagno, bagno, disimpegno, loggia e balcone a livello. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **102,77**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 27, categoria A/3, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano T., - rendita: € 271,14.

Coerenze: subb. 26, 28 e 3

A.1. **garage doppio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in **in serie con due** RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 **ripostigli** subalterno 3, categoria C/6, classe 2, composto da vani 46 mq., posto al piano S1, - rendita: € 109,28.

Coerenze: subb. 2, 4 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Da liberarsi al decreto di trasferimento a carico della procedura.

## 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*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

#### 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 Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186  
importo ipoteca: € 2.550.000,00  
importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA, contro**  
, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178  
importo ipoteca: € 73.000,00  
importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSISNATA A GRAVINA DI PUGLIA IL 19.10.1970,**

a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009  
iscritto a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207  
importo ipoteca: € 20.000,00  
importo capitale: € 15.790,06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Omissis (CE), cod. fisc. 03351440619 contro OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405 a firma di Tribunale di Rimini in data 21/05/2009 ai nn. 1783 trascritto a Rimini in data 12/06/2009 ai nn. 6197

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z e OMISSIS nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H contro  
a firma di Tribunale di Rimini in data 18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.08300, di cui € 1.083,00 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
n. 2 pignoramenti	-	-	€ 262,00	€ 524,00
SOMMANO				€ 1.083,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 2.083,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rappresentano esattamente lo stato dei luoghi, ma preme rilevare che, essendo le unità immobiliari ancora non ultimate, saranno a carico dell'aggiudicatario oltre, naturalmente, alle spese di ultimazione dell'immobile, anche le spese tecniche per la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. Si sottolinea inoltre il fatto che prima di provvedere a detto adempimento dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e rispettate le prescrizioni indicate nella convenzione di cui al punto 4.1.1. Nel caso in cui le suddette opere (la cui spesa è come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis) non vengano, per qualsiasi motivo, portate a termine, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui sopra non potrà essere richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Non è stato costituito il condominio.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di Savini Rosa, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135

SAVINI Rosa nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. SVNRSO16P49G005U, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDMC38L15G005Z, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/6. proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di Vallorani Giovanni deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. 317/2008** intestata a GE.COST.2 S.n.c.. Permesso di Costruire - VARIANTE INESSENZIALE presentata in data 23/07/2008- n. prot. 11409 rilasciata in data 24/06/2009- n. prot. 11409 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione <b>appartamento</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo, costituito da cucina/soggiorno, camera, anti-bagno, bagno, disimpegno, loggia e balcone a livello. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **102,77**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 27, categoria A/3, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano T., - rendita: € 271,14.

Coerenze: subb. 26, 28 e 3

L'edificio, nel suo complesso, è in corso di ultimazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: "Sottozone C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata"

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

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

Locali al piano terra	Superficie netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cucina/soggiorno	26,53	2,70	E	da ultimare
camera	16,38	2,70	W	da ultimare
anti-bagno	2,63	2,70	-	da ultimare
bagno	5,84	2,70	E	da ultimare
disimpegno	2,39	2,70	-	da ultimare
loggia	2,56	-	W	buone
balcone	3,37	-	W	buone
corte in uso esclusivo	35,00	-	E	da ultimare
<b>TOTALE</b>	<b>94,70</b>			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al n. 4.

Le fotografie dell'immobile sono allegate al n. 1.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: medie.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non esistenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: tetto ventilato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: spatolato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: medie.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, con blindatura, materiale: ferro con pannelli in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: solo predisposizione, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da ultimare, caratteristiche caldaia: non esistente, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

**Accessori:**

<b>A.1. garage doppio serie con due ripostigli</b>	<p>Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, composto da vani 46 mq., posto al piano S1, - rendita: € 109,28.</p> <p>Coerenze: subb. 2, 4 e 23</p> <p>I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.</p> <p>è posto al piano seminterrato, è composto da due vani.</p> <p>Sviluppa una superficie complessiva di mq. 50,10 (lordi)</p> <p>Destinazione urbanistica: garage e ripostiglio</p> <p><i>Fondazioni:</i> materiale: c.a., condizioni: buone.</p> <p><i>Strutture verticali:</i> materiale: c.a., condizioni: buone.</p> <p><i>Travi:</i> materiale: c.a., condizioni: buone.</p> <p><i>Solai:</i> tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.</p>
--	---

---

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: basculante con predisposizione per motorizzazione, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	inesistente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In particolare si evidenzia che:

- le due unità immobiliari risultano non ultimate e mancanti di alcuni componenti costruttivi e/o opere di finitura; il tutto come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata;
- ad oggi le opere di urbanizzazione (inizio lavori il 18.10.2010) sono state appena iniziate e quindi la valutazione non tiene conto dell'incremento che le stesse, una volta ultimate, apporteranno al valore del bene;
- l'aggiudicatario è esonerato dalla spesa pro-quota delle opere di urbanizzazione in corso d'opera che sono, come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis;

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Rimini e borsini immobiliari..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
superficie abitativa	61,84	1,00	61,84
loggia	2,56	0,70	1,79
balcone	3,37	0,50	1,69
corte in uso esclusivo	35,00	0,15	5,25
<b>TOTALE</b>	<b>102,77</b>		<b>70,57</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 al mq, si ottiene:

- Valore corpo:	<b>€ 105.855,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 37.575,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 143.430,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 143.430,00</b>

#### Riepilogo:

---

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>appartamento con annesso garage doppio in serie con due ripostigli</b>	152,87	€ 143.430,00	<b>€ 143.430,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 28.686,00****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 115.000,00**

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48**  
**Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo, costituito da cucina/soggiorno, 2 camere, bagno, disimpegno, loggia, 2 balconi a livello e vano scala interno di collegamento con il garage sottostante. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **96,81**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 28, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,0, posto al piano T., - rendita: € 309,87.

Coerenze: subb. 27, 29 e 24

- A.1. garage doppio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in **in serie con** RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 **ripostiglio** subalterno 24, categoria C/6, classe 2, composto da vani 37 mq., posto al piano S1, - rendita: € 87,90.

Coerenze: subb. 25, 4 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Nella disponibilità di terzi, non abitato.

**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**

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

**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 Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186

importo ipoteca: € 2.550.000,00

importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA, contro GE.COST.2**

a firma di Tribunale di Rimini in data

22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178

importo ipoteca: € 73.000,00

importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSISNATA A GRAVINA DI PUGLIA IL 19.10.1970,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009 iscritto

a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 15.790,06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Omissis (CE), cod. fisc. 03351440619 contro OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405 a firma di Tribunale di Rimini in data 21/05/2009 ai nn. 1783 trascritto a Rimini in data 12/06/2009 ai nn. 6197

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z e OMISSIS nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H contro

a firma di Tribunale di Rimini in data

18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.083,00, di cui € 1.083,00 per diritti e imposte e € 1.00,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 62,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 62,00
n. 2 pignoramenti	-	-	€ 262,00	€ 524,00
SOMMANO				€ 1.083,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 2.083,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rappresentano esattamente lo stato dei luoghi, ma preme rilevare che, essendo le unità immobiliari ancora non ultimate, saranno a carico dell'aggiudicatario oltre, naturalmente, alle spese di ultimazione dell'immobile, anche le spese tecniche per la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. Si sottolinea inoltre il fatto che prima di provvedere a detto adempimento dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e rispettate le prescrizioni indicate nella convenzione di cui al punto 4.1.1. Nel caso in cui le suddette opere (la cui spesa è come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis) non vengano, per qualsiasi motivo, portate a termine, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui sopra non potrà essere richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Non è stato costituito il condominio.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

#### 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di Savini Rosa, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135

SAVINI Rosa nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. SVNRSO16P49G005U, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDMC38L15G005Z, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/6. proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di Vallorani Giovanni deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. 317/2008** intestata a GE.COST.2 S.n.c.. Permesso di Costruire - VARIANTE INESSENZIALE presentata in data 23/07/2008- n. prot. 11409 rilasciata in data 24/06/2009- n. prot. 11409 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo, costituito da cucina/soggiorno, 2 camere, bagno, disimpegno, loggia, 2 balconi a livello e vano scala interno di collegamento con il garage sottostante. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **96,81**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 28, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,0, posto al piano T., - rendita: € 309,87.

Coerenze: subb. 27, 29 e 24

L'edificio, nel suo complesso, è in corso di ultimazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: "Sottozone C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata"

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

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

Locali al piano terra	Superficie netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cucina/soggiorno	22,52	2,70	E	da ultimare
camera matrimoniale	15,07	2,70	W	da ultimare
camera singola	11,74	2,70	W	da ultimare
bagno	6,56	2,70	E	da ultimare
disimpegno	3,70	2,70	-	da ultimare
loggia	2,57	-	W	buone
balconi	8,11	-	W	buone
vano scala interno di collegamento	4,13	2,50	-	da ultimare
corte in uso esclusivo	21,00	-	E	da ultimare
<b>TOTALE</b>	<b>95,40</b>			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al n. 4.

Le fotografie dell'immobile sono allegate al n. 1.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: medie.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non esistenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: tetto ventilato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: spatolato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: medie.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, con blindatura, materiale: ferro con pannelli in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: solo predisposizione, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da ultimare, caratteristiche caldaia: non esistente, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

**Accessori:**

**A.1. garage doppio in serie con ripostiglio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 24, categoria C/6, classe 2, composto da vani 37 mq., posto al piano S1, - rendita: € 87,90.

Coerenze: subb. 25, 4 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

è posto al piano seminterrato, è composto da due vani.

Sviluppa una superficie complessiva di mq. 40,46 (lordi)

Destinazione urbanistica: garage e ripostiglio

*Fondazioni:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: basculante con predisposizione per motorizzazione, materiale: ferro, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.

---

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	inesistente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In particolare si evidenzia che:

- le due unità immobiliari risultano non ultimate e mancanti di alcuni componenti costruttivi e/o opere di finitura; il tutto come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata;
- ad oggi le opere di urbanizzazione (inizio lavori il 18.10.2010) sono state appena iniziate e quindi la valutazione non tiene conto dell'incremento che le stesse, una volta ultimate, apporteranno al valore del bene;
- l'aggiudicatario è esonerato dalla spesa pro-quota delle opere di urbanizzazione in corso d'opera che sono, come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis;

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Rimini e borsini immobiliari..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
superficie abitativa	68,53	1,00	68,53
loggia	2,57	0,70	1,80
balconi	8,11	0,50	4,06
vano scala interno di collegamento	4,13	0,50	2,07
corte in uso esclusivo	21,00	0,15	3,15
<b>TOTALE</b>	<b>104,34</b>		<b>79,61</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 al mq, si ottiene:

- Valore corpo:	<b>€ 119.415,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 30.345,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 149.760,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 149.760,00</b>

**Riepilogo:**

---

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>appartamento con A annesso garage doppio in serie con ripostiglio</b>	144,80	€ 149.760,00	<b>€ 149.760,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 29.952,00****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 120.000,00**

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48**

**Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

- 
- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo, costituito da cucina/soggiorno, 2 camere, bagno, disimpegno, loggia, 2 balconi a livello e vano scala interno di collegamento con il garage sottostante. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **104,60**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 29, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,0, posto al piano T., - rendita: € 309,87.

Coerenze: subb. 28, 30 e 25

- A.1. garage doppio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in **in serie con** RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 **ripostiglio** subalterno 25, categoria C/6, classe 2, composto da vani 37 mq., posto al piano S1, - rendita: € 87,90.

Coerenze: subb. 24, 7 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Nella disponibilità di terzi, non abitato.

## **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*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

#### *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 Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186

importo ipoteca: € 2.550.000,00

importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178

importo ipoteca: € 73.000,00

importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSISNATA A GRAVINA DI PUGLIA IL 19.10.1970, C.F.**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009 iscritto a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 15.790,06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Omissis (CE), cod. fisc. 03351440619 contro OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405 a firma di Tribunale di Rimini in data 21/05/2009 ai nn. 1783 trascritto a Rimini in data 12/06/2009 ai nn. 6197

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z e OMISSIS nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H

a firma di Tribunale di Rimini in data 18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.083,00, di cui € 1.083,00 per diritti e imposte e € 1.00,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 62,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 62,00
n. 2 pignoramenti			€ 262,00	€ 524,00
SOMMANO				€ 1.083,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 2.083,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rappresentano esattamente lo stato dei luoghi, ma preme rilevare che, essendo le unità immobiliari ancora non ultimate, saranno a carico dell'aggiudicatario oltre, naturalmente, alle spese di ultimazione dell'immobile, anche le spese tecniche per la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. Si sottolinea inoltre il fatto che prima di provvedere a detto adempimento dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e rispettate le prescrizioni indicate nella convenzione di cui al punto 4.1.1. Nel caso in cui le suddette opere (la cui spesa è come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis) non vengano, per qualsiasi motivo, portate a termine, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui sopra non potrà essere richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Non è stato costituito il condominio.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

#### 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di Savini Rosa, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135

SAVINI Rosa nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. SVNRSO16P49G005U, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDMC38L15G005Z, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/6. proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di Vallorani Giovanni deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. 317/2008** intestata a GE.COST.2 S.n.c.. Permesso di Costruire - VARIANTE INESSENZIALE presentata in data 23/07/2008- n. prot. 11409 rilasciata in data 24/06/2009- n. prot. 11409 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corte in uso esclusivo, costituito da cucina/soggiorno, 2 camere, bagno, disimpegno, loggia, 2 balconi a livello e vano scala interno di collegamento con il garage sottostante. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **104,64**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 29, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,0, posto al piano T., - rendita: € 309,87.

Coerenze: subb. 28, 30 e 25

L'edificio, nel suo complesso, è in corso di ultimazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: "Sottozona C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata"

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

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

Locali al piano terra	Superficie netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cucina/soggiorno	22,47	2,70	E	da ultimare
camera matrimoniale	14,65	2,70	W	da ultimare
camera singola	12,05	2,70	W	da ultimare
bagno	6,61	2,70	E	da ultimare
disimpegno	3,60	2,70	-	da ultimare
loggia	2,45	-	W	buone
balconi	8,11	-	W	buone
vano scala interno di collegamento	4,79	2,50	-	da ultimare
corte in uso esclusivo	21,00	-	E	da ultimare
<b>TOTALE</b>	<b>95,73</b>			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al n. 4.

Le fotografie dell'immobile sono allegate al n. 1.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: medie.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non esistenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: tetto ventilato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: spatolato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: medie.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, con blindatura, materiale: ferro con pannelli in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: solo predisposizione, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da ultimare, caratteristiche caldaia: non esistente, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

**Accessori:**

**A.1. garage doppio in serie con ripostiglio** identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 25, categoria C/6, classe 2, composto da vani 37 mq., posto al piano S1, - rendita: € 87,90.

Coerenze: subb. 24, 7 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

è posto al piano seminterrato, è composto da due vani.

Sviluppa una superficie complessiva di mq. 39,66 (lordi)

Destinazione urbanistica: garage e ripostiglio

*Fondazioni:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.

*Infissi esterni:* tipologia: basculante con predisposizione per motorizzazione, materiale: ferro, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.

---

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	inesistente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In particolare si evidenzia che:

- le due unità immobiliari risultano non ultimate e mancanti di alcuni componenti costruttivi e/o opere di finitura; il tutto come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata;
- ad oggi le opere di urbanizzazione (inizio lavori il 18.10.2010) sono state appena iniziate e quindi la valutazione non tiene conto dell'incremento che le stesse, una volta ultimate, apporteranno al valore del bene;
- l'aggiudicatario è esonerato dalla spesa pro-quota delle opere di urbanizzazione in corso d'opera che sono, come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis;

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Rimini e borsini immobiliari..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
superficie abitativa	68,29	1,00	68,29
loggia	2,45	0,70	1,72
balconi	8,11	0,50	4,06
vano scala interno di collegamento	4,79	0,50	2,40
corte in uso esclusivo	21,00	0,15	3,15
<b>TOTALE</b>	<b>104,64</b>		<b>79,62</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 al mq, si ottiene:

- Valore corpo:	<b>€ 119.430,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 29.745,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 149.175,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 149.175,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

---

<b>appartamento con</b>			
<b>A annesso garage doppio</b>	144,30	€ 149.175,00	<b>€ 149.175,00</b>
<b>in serie con ripostiglio</b>			

---

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 29.835,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 119.000,00**

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

---

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corti in uso esclusivo, costituito da cucina/soggiorno, 2 camere, bagno, disimpegno e 2 logge a livello. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **130,32**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 31, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,0, posto al piano T., - rendita: € 309,87.

Coerenze: subb. 30, 10 e 9

- A.1. garage doppio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in **in serie con** RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 **ripostiglio** subalterno 10, categoria C/6, classe 2, composto da vani 31 mq.,

posto al piano S1, - rendita: € 73,65.

Coerenze: subb. 9, 31 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Da liberarsi al decreto di trasferimento a carico della procedura.

## **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*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

#### *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 Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186

importo ipoteca: € 2.550.000,00

importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA,**

a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178

importo ipoteca: € 73.000,00

importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSISNATA A GRAVINA DI PUGLIA IL 19.10.1970,**

a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009 iscritto a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 15.790,06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Omissis (CE), cod. fisc. 03351440619 contro OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405 a firma di Tribunale di Rimini in data 21/05/2009 ai nn. 1783 trascritto a Rimini in data 12/06/2009 ai nn. 6197

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z e OMISSIS nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H contro

a firma di Tribunale di Rimini in data 18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.083,00, di cui € 1.083,00 per diritti e imposte e € 1.00,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 62,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 62,00
n. 2 pignoramenti	-	-	€ 262,00	€ 524,00
SOMMANO				€ 1.083,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 2.083,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rappresentano esattamente lo stato dei luoghi, ma preme rilevare che, essendo le unità immobiliari ancora non ultimate, saranno a carico dell'aggiudicatario oltre, naturalmente, alle spese di ultimazione dell'immobile, anche le spese tecniche per la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. Si sottolinea inoltre il fatto che prima di provvedere a detto adempimento dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e rispettate le prescrizioni indicate nella convenzione di cui al punto 4.1.1. Nel caso in cui le suddette opere (la cui spesa è come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis) non vengano, per qualsiasi motivo, portate a termine, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui sopra non potrà essere richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Non è stato costituito il condominio.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

#### 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di Savini Rosa, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135

SAVINI Rosa nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. SVNRSO16P49G005U, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDMC38L15G005Z, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/6. proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di Vallorani Giovanni deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. 317/2008** intestata a GE.COST.2 S.n.c.. Permesso di Costruire - VARIANTE INESSENZIALE presentata in data 23/07/2008- n. prot. 11409 rilasciata in data 24/06/2009- n. prot. 11409 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**Descrizione appartamento di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente e corti in uso esclusivo, costituito da cucina/soggiorno, 2 camere, bagno, disimpegno e 2 logge a livello. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **130,32**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 31, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,0, posto al piano T., - rendita: € 309,87.

Coerenze: subb. 30, 10 e 9

L'edificio, nel suo complesso, è in corso di ultimazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: "Sottozone C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata"

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

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

Locali al piano terra	Superficie netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cucina/soggiorno	23,40	2,70	E	da ultimare
camera matrimoniale	14,03	2,70	W	da ultimare
camera singola	9,44	2,70	W	da ultimare
bagno	4,61	2,70	N	da ultimare
disimpegno	2,46	2,70	-	da ultimare
logge	8,29	-	E / W	buone
corti in uso esclusivo	60,00	-	E / N	da ultimare
<b>TOTALE</b>	<b>122,23</b>			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al n. 4.

Le fotografie dell'immobile sono allegate al n. 1.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: medie.

---

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non esistenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: tetto ventilato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: spatolato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: medie.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, con blindatura, materiale: ferro con pannelli in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: solo predisposizione, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da ultimare, caratteristiche caldaia: non esistente, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

**Accessori:**

<b>A.1. garage doppio serie con ripostiglio</b>	<p>Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 10, categoria C/6, classe 2, composto da vani 31 mq., posto al piano S1, - rendita: € 73,65.          Coerenze: subb. 9, 31 e 23          I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.          è posto al piano seminterrato, è composto da due vani.          Sviluppa una superficie complessiva di mq. 36,70 (lordi)          Destinazione urbanistica: garage e ripostiglio</p>
<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: basculante con predisposizione per motorizzazione, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	inesistente.

---

---

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Sintetico comparativo.

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In particolare si evidenzia che:

- le due unità immobiliari risultano non ultimate e mancanti di alcuni componenti costruttivi e/o opere di finitura; il tutto come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata;
- ad oggi le opere di urbanizzazione (inizio lavori il 18.10.2010) sono state appena iniziate e quindi la valutazione non tiene conto dell'incremento che le stesse, una volta ultimate, apporteranno al valore del bene;
- l'aggiudicatario è esonerato dalla spesa pro-quota delle opere di urbanizzazione in corso d'opera che sono, come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis;

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Rimini e borsini immobiliari..

**8.3. Valutazione corpi****A. appartamento**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
superficie abitativa	62,03	1,00	62,03
logge	8,29	0,70	5,80
corti in uso esclusivo	60,00	0,12	7,20
<b>TOTALE</b>	<b>130,32</b>		<b>75,03</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 al mq, si ottiene:

- Valore corpo:	<b>€ 112.545,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 27.525,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 140.070,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 140.070,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento con annesso garage doppio in serie con ripostiglio</b>	167,02	€ 140.070,00	<b>€ 140.070,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

---

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 28.014,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 112.000,00**

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48**  
**Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano primo con ingresso indipendente e piccola corte in uso esclusivo al piano terra, costituito da cucina/soggiorno, camera, studio, bagno, disimpegno, 2 logge, 2 balconi, terrazzo a livello e soppalco, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **195,13**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 37, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,0, posto al piano T-1-2., rendita: € 309,87.

Coerenze: subb. 26, 27 e 38.

**A.1. garage doppio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in **in serie con** RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 **ripostiglio.** subalterno 4, categoria C/6, classe 2, composto da vani 51 mq.,

posto al piano S1, rendita: € 121,16.

Coerenze: subb. 1, 3 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Da liberarsi al decreto di trasferimento a carico della procedura.

**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*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

*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 Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186  
importo ipoteca: € 2.550.000,00  
importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178

importo ipoteca: € 73.000,00

importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSISNATA A GRAVINA DI PUGLIA IL 19.10.1970,**

a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009 iscritto a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 15.790,06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Omissis (CE), cod. fisc. 03351440619 contro OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405 a firma di Tribunale di Rimini in data 21/05/2009 ai nn. 1783 trascritto a Rimini in data 12/06/2009 ai nn. 6197

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z e OMISSIS nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H contro a firma di Tribunale di Rimini in data 18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.08300, di cui € 1.083,00 per diritti e imposte e € 1.00,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
n. 2 pignoramenti	-	-	€ 262,00	€ 524,00
SOMMANO				€ 1.083,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 2.083,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie non rappresentano esattamente lo stato dei luoghi, infatti non è stato rappresentato il soppalco ricavato nel sottotetto accessibile dal soggiorno. Da colloqui intercorsi con il tecnico dell'ufficio comunale è emerso che la realizzazione di detto soppalco ha comportato un aumento della Superficie Utile ( così come riportato all' Art. 10 – P. 13 – lettera R delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G. ) per cui la stessa risulta un'opera abusiva. La regolarizzazione può avvenire o ripristinando il solaio (nell'attuale zona di vuoto sul soggiorno) e ristabilendo quindi le condizioni dell'ultimo progetto approvato oppure versando una sanzione amministrativa che sarà quantificata dagli appositi uffici comunali dopo la presentazione della relativa pratica. Preme rilevare che, essendo le unità immobiliari ancora non ultimate, saranno a carico dell'aggiudicatario oltre, naturalmente, alle spese di ultimazione dell'immobile, anche le spese tecniche per la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. Si sottolinea inoltre il fatto che prima di provvedere a detto adempimento dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e rispettate le prescrizioni indicate nella convenzione di cui al punto 4.1.1. Nel caso in cui le suddette opere (la cui spesa è come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis) non vengano, per qualsiasi motivo, portate a termine, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui sopra non potrà essere richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale:* Si è provveduto a regolarizzare la situazione catastale con presentazione di DOCFA in variazione dell'unità immobiliare ad uso abitazione ( sub. 32) in data 21.12.2010 al prot. n. RN0156413.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Non è stato costituito il condominio.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di Savini Rosa, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135

SAVINI Rosa nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. SVNRSO16P49G005U, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDMC38L15G005Z, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/6, proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di Vallorani Giovanni deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. 317/2008** intestata a GE.COST.2 S.n.c.. Permesso di Costruire - VARIANTE INESSENZIALE presentata in data 23/07/2008- n. prot. 11409 rilasciata in data 24/06/2009- n. prot. 11409 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano primo con ingresso indipendente e piccola corte in uso esclusivo al piano terra, costituito da cucina/soggiorno, camera, studio, bagno, disimpegno, 2 logge, 2 balconi, terrazzo a livello e soppalco, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **195,13**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 37, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,0, posto al piano T-1-2., rendita: € 309,87.

Coerenze: subb. 26, 27 e 38.

L'edificio, nel suo complesso, è in corso di ultimazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da circa ml. 2,75 a circa ml. 5,05 e il soppalco ha una altezza interna variabile da circa ml. 0,42 a circa ml. 1,92.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: "Sottozone C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata"

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

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

Locali al piano primo e corte al piano terra	Superficie netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cucina/soggiorno	25,63	Da 3,58 a 5,05	SE	da ultimare
camera	11,15	2,75	W	da ultimare
studio	7,20	2,75	SW	da ultimare
bagno	4,46	2,75	S	da ultimare
disimpegno	2,48	2,75	-	da ultimare
logge	13,51	-	E / W	buone
balconi	5,19	-	E / W	buone

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

terrazzo	68,23	-	SE e SW	mediocri
soppalco	29,64	da 0,42 a 1,92	W	da ultimare
corte in uso esclusivo al piano terra	20,00	-	SE	da ultimare
<b>TOTALE</b>	<b>187,49</b>			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al n. 4.

Le fotografie dell'immobile sono allegate al n. 1.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: medie.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non esistenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: tetto ventilato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: spatolato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, con blindatura, materiale: ferro con pannelli in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: solo predisposizione, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da ultimare, caratteristiche caldaia: non esistente, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

#### Accessori:

- A.1. garage doppio in serie con ripostiglio.** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, composto da vani 51 mq., posto al piano S1, rendita: € 121,16.  
Coerenze: subb. 1, 3 e 23  
I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.  
è posto al piano seminterrato, è composto da due vani.  
Sviluppa una superficie complessiva di mq. 54,60 (lordi)  
Destinazione urbanistica: garage e ripostiglio  
*Fondazioni:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: basculante con predisposizione per motorizzazione, materiale: ferro, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* inesistente.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo; tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In particolare si evidenzia che:

- le due unità immobiliari risultano non ultimate e mancanti di alcuni componenti costruttivi e/o opere di finitura; il tutto come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata;
- ad oggi le opere di urbanizzazione (inizio lavori il 18.10.2010) sono state appena iniziate e quindi la valutazione non tiene conto dell'incremento che le stesse, una volta ultimate, apporteranno al valore del bene;
- l'aggiudicatario è esonerato dalla spesa pro-quota delle opere di urbanizzazione in corso d'opera che sono, come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis;

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Rimini e borsini immobiliari..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
-----------------------	------------------	--------------	------------------------

Esecuzione Forzata N.000131/09

Omissis  
contro  
Omissis

superficie abitativa	58,56	1,00	58,56
logge	13,51	0,70	9,46
balconi	5,19	0,50	2,59
terrazzo	68,23	0,25	17,06
soppalco	29,64	0,50	14,82
corte in uso esclusivo	20,00	0,15	3,00
<b>TOTALE</b>	<b>195,13</b>		<b>105,49</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 al mq, si ottiene:

- Valore corpo:	<b>€ 158.235,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 41.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 199.235,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 199.235,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>appartamento con</b>			
<b>A</b>	<b>annesso garage doppio in serie con ripostiglio.</b>	249,73	€ 199.235,00	<b>€ 199.235,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 39.847,00**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 159.000,00**

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48  
Lotto 007**

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

---

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano primo con ingresso e piccola corte in comune al piano terra, costituito da cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegno, 2 logge, 3 balconi, e soppalco con altra camera e bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **114,28**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 38, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,0, posto al piano 1-2., rendita: € 387,34.

Coerenze: subb. 37, 39 e 28.

Il sub. 36 è B.C.N.C. (corte, scala esterna e pianerottolo di arrivo) ai subb. 38 e 39.

A.1. **garage doppio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in **in serie con** RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 **ripostiglio** subalterno 7, categoria C/6, classe 2, composto da vani 51 mq., posto al piano S1, - rendita: € 121,16.

Coerenze: subb. 25, 7 e 23.

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dalla Sig.ra Gagliotta Maria Teresa e famiglia; le chiavi, come risulta da copia della dichiarazione che si allega alla presente relazione al n. 5.3., sono state consegnate agli attuali occupanti dalla ditta costruttrice (esecutata) in data anteriore al pignoramento e precisamente il 12.07.2008.

## 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*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

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 Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186

importo ipoteca: € 2.550.000,00

importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178

importo ipoteca: € 73.000,00

importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSISNATA A GRAVINA DI PUGLIA IL 19.10.1970,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009 iscritto a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 15.790,06

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Omissis (CE), cod. fisc. 03351440619 contro **OMISSIS** con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405 a firma di Tribunale di Rimini in data 21/05/2009 ai nn. 1783 trascritto a Rimini in data 12/06/2009 ai nn. 6197

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS** nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z e **OMISSIS** nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H

a firma di Tribunale di Rimini in data 18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.083,00, di cui € 1.083,00 per diritti e imposte e € 1.00,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
n. 2 pignoramenti	-	-	€ 262,00	€ 524,00
SOMMANO				€ 1.083,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 2.083,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie non rappresentano esattamente lo stato dei luoghi, infatti non è stato rappresentato il soppalco ricavato nel sottotetto accessibile dal soggiorno. Da colloqui intercorsi con il tecnico dell'ufficio comunale è emerso che la realizzazione di detto soppalco ha comportato un aumento della Superficie Utile ( così come riportato all'Art. 10 – P. 13 – lettera R delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G. ) per cui la stessa risulta un'opera abusiva. La regolarizzazione può avvenire o ripristinando il solaio (nell'attuale zona di vuoto sul soggiorno) e ristabilendo quindi le condizioni dell'ultimo progetto approvato oppure versando una sanzione amministrativa che sarà quantificata dagli appositi uffici comunali dopo la presentazione della relativa pratica. Preme rilevare che, pur essendo l'immobile già ultimato, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche per la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. Si sottolinea inoltre il fatto che prima di provvedere a detto adempimento dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e rispettate le prescrizioni indicate nella convenzione di cui al punto 4.1.1. Nel caso in cui le suddette opere (la cui spesa è come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis) non vengano, per qualsiasi motivo, portate a termine, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui sopra non potrà essere richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale:* Si è provveduto a regolarizzare la situazione catastale con presentazione di DOCFA in variazione dell'unità immobiliare ad uso abitazione ( sub. 33) in data 21.12.2010 al prot. n. RN0156413.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora  
 scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Non è stato costituito il condominio.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di Savini Rosa, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135

SAVINI Rosa nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. SVNRSO16P49G005U, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDMC38L15G005Z, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/6, proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di Vallorani Giovanni deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. 317/2008** intestata a GE.COST.2 S.n.c.. Permesso di Costruire - VARIANTE INESSENZIALE presentata in data 23/07/2008- n. prot. 11409 rilasciata in data 24/06/2009- n. prot. 11409 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

#### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano primo con ingresso e piccola corte in comune al piano terra, costituito da cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegno, 2 logge, 3 balconi, e soppalco con altra camera e bagno, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **114,28**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 38, categoria A/3, classe 3, composto da vani 5,0, posto al piano 1-2., rendita: € 387,34.

Coerenze: subb. 37, 39 e 28.

Il sub. 36 è B.C.N.C. (corte, scala esterna e pianerottolo di arrivo) ai subb. 38 e 39.

L'edificio, nel suo complesso, è in corso di ultimazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da circa ml. 2,75 a circa ml. 4,56 e il soppalco ha una altezza interna variabile da circa ml. 0,42 a circa ml. 1,92.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: "Sottozone C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata"

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

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

Locali al piano primo	Superficie netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cucina	6,20	2,75	W	buone
soggiorno	22,50	da 3,58 a 4,56	E	buone
camera	14,00	2,75	W	buone
bagno	4,54	2,75	-	buone
disimpegno	3,30	2,75	-	buone
logge	9,79	-	E / W	buone
balconi	10,92	-	E / W	buone

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

Soppalco (camera)	29,85	da 0,42 a 1,92	W	buone
Soppalco (bagno)	5,60	da 1,50 a 1,92	-	buone
<b>TOTALE</b>	<b>106,70</b>			

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al n. 4.

Le fotografie dell'immobile sono allegate al n. 1.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: medie.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non esistenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: tetto ventilato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: spatolato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, con blindatura, materiale: ferro con pannelli in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: solo predisposizione, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: da richiedere.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: da richiedere.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da richiedere.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, caratteristiche caldaia murale stagna a condensazione, corpi radianti in acciaio, conformità: da richiedere.

#### Accessori:

- A.1. garage doppio in serie con ripostiglio** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 7, categoria C/6, classe 2, composto da vani 51 mq., posto al piano S1, - rendita: € 121,16.  
Coerenze: subb. 25, 8 e 23  
I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.  
è posto al piano seminterrato, è composto da due vani.  
Sviluppa una superficie complessiva di mq. 54,60 (lordi)  
Destinazione urbanistica: garage e ripostiglio  
*Fondazioni:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: basculante con predisposizione per motorizzazione, materiale: ferro, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* inesistente.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo; tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In particolare si evidenzia che:

- le due unità immobiliari risultano pur essendo ultimate sono mancanti di alcune opere di finitura; il tutto come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata;
- ad oggi le opere di urbanizzazione (inizio lavori il 18.10.2010) sono state appena iniziate e quindi la valutazione non tiene conto dell'incremento che le stesse, una volta ultimate, apporteranno al valore del bene;
- l'aggiudicatario è esonerato dalla spesa pro-quota delle opere di urbanizzazione in corso d'opera che sono, come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis;

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Rimini e borsini immobiliari..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
superficie abitativa	58,12	1,00	58,12

## Esecuzione Forzata N.000131/09

Omissis  
contro  
Omissis

logge	9,79	0,70	6,85
balconi	10,92	0,50	5,46
soppalco	35,45	0,65	23,04
<b>TOTALE</b>	<b>114,28</b>		<b>93,47</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.750,00 al mq, si ottiene:

- Valore corpo:	<b>€ 163.573,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 41.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 204.573,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 204.573,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento con annesso garage doppio in serie con ripostiglio.</b>	168,88	€ 204.573,00	<b>€ 204.573,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 40.915,00****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 164.000,00**

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48**  
**Lotto 008**

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano primo con ingresso e piccola corte in comune al piano terra, costituito da cucina/soggiorno, camera, bagno, disimpegno, loggia, balcone e soppalco, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **77.82**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 39, categoria A/3, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano 1-2., - rendita: € 271,14.

Coerenze: subb. 38, 35 e 29.

Il sub. 36 è B.C.N.C. (corte, scala esterna e pianerottolo di arrivo) ai subb. 38 e 39.

**A.1. garage doppio**Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in **in serie con**RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 **ripostiglio.** subalterno 2, categoria C/6, classe 2, composto da vani 32 mq., posto al piano S1, - rendita: € 76,02.

Coerenze: subb. 1, 3 e 23

I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero. Da liberarsi al decreto di trasferimento a carico della procedura.

**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*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

*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:*

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186

importo ipoteca: € 2.550.000,00

importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178

importo ipoteca: € 73.000,00

importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS NATA A GRAVINA DI PUGLIA IL omissis, C.F. omissis , contro GE.COST.2 S.N.C. DI LEONE CARMINE E PIETRO**, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009 iscritto a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 15.790,06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Omissis (CE), cod. fisc. omissis contro **OMISSIS** con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405 a firma di Tribunale di Rimini in data 21/05/2009 ai nn. 1783 trascritto a Rimini in data 12/06/2009 ai nn. 6197

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **OMISSIS** nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. omissis e **OMISSIS** nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. omissis contro omissis a firma di Tribunale di Rimini in data 18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.083,00 di cui € 1.083,00 per diritti e imposte e € 1.00,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
n. 2 pignoramenti	-	-	€ 262,00	€ 524,00
SOMMANO				€ 1.083,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 2.083,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie non rappresentano esattamente lo stato dei luoghi, infatti non è stato rappresentato il soppalco ricavato nel sottotetto accessibile dal soggiorno. Da colloqui intercorsi con il tecnico dell'ufficio comunale è emerso che la realizzazione di detto soppalco ha comportato un aumento della Superficie Utile (così come riportato all'Art. 10 – P. 13 – lettera R delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.) per cui la stessa risulta un'opera abusiva. La regolarizzazione può avvenire o ripristinando il solaio (nell'attuale zona di vuoto sul soggiorno) e ristabilendo quindi le condizioni dell'ultimo progetto approvato oppure versando una sanzione amministrativa che sarà quantificata dagli appositi uffici comunali dopo la presentazione della relativa pratica. Preme rilevare che, essendo le unità immobiliari ancora non ultimate, saranno a carico dell'aggiudicatario oltre, naturalmente, alle spese di ultimazione dell'immobile, anche le spese tecniche per la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità. Si sottolinea inoltre il fatto che prima di provvedere a detto adempimento dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e rispettate le prescrizioni indicate nella convenzione di cui al punto 4.1.1. Nel caso in cui le suddette opere (la cui spesa è come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis) non vengano, per qualsiasi motivo, portate a termine, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui sopra non potrà essere richiesto.

4.3.2. *Conformità catastale:* Si è provveduto a regolarizzare la situazione catastale con presentazione di DOCFA in variazione dell'unità immobiliare ad uso abitazione (sub. 34) in data 21.12.2010 al prot. n. RN0156413.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

N.B.: Non è stato costituito il condominio.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di Savini Rosa, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135

SAVINI Rosa nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. SVNRSO16P49G005U, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDMC38L15G005Z, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/6, proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di Vallorani Giovanni deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. 317/2008** intestata a GE.COST.2 S.n.c.. Permesso di Costruire - VARIANTE INESSENZIALE presentata in data 23/07/2008- n. prot. 11409 rilasciata in data 24/06/2009- n. prot. 11409 l'agibilità non è ancora stata rilasciata

#### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Composto da Porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, e precisamente: appartamento posto al piano primo con ingresso e piccola corte in comune al piano terra, costituito da cucina/soggiorno, camera, bagno, disimpegno, loggia, balcone e soppalco, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq. **77.82**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 39, categoria A/3, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano 1-2., rendita: € 271,14.

Coerenze: subb. 38, 35 e 29.

Il sub. 36 è B.C.N.C. (corte, scala esterna e pianerottolo di arrivo) ai subb. 38 e 39.

L'edificio, nel suo complesso, è in corso di ultimazione.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da circa ml. 2,75 a circa ml. 5,15 e il soppalco ha una altezza interna variabile da circa ml. 0,44 a circa ml. 2,02.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: "Sottozone C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata"

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

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

Locali al piano primo	Superficie netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
cucina/soggiorno	20,77	da 2,75 a 5,15	E	da ultimare
camera	14,00	2,75	W	da ultimare
bagno	4,50	2,75	W	da ultimare
disimpegno	3,27	2,75	-	da ultimare
loggia	3,45	-	E	buone
balcone	5,85	-	W	buone
soppalco	19,60	da 0,42 a 1,92	W	da ultimare

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

---

**TOTALE****71,44**

---

Le planimetrie dell'immobile sono allegate al n. 4.

Le fotografie dell'immobile sono allegate al n. 1.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: medie.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: scuretti, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non esistenti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: tetto ventilato, condizioni: ottime.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: spatolato, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, con blindatura, materiale: ferro con pannelli in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: solo predisposizione, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da ultimare, caratteristiche caldaia: non esistente, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

**Accessori:**

---

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

- A.1. garage doppio in serie con ripostiglio.** Identificato al catasto fabbricati: intestata a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappale 295 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, composto da vani 32 mq., posto al piano S1, rendita: € 76,02.  
Coerenze: subb. 1, 3 e 23  
I subb. 22 e 23 sono B.C.N.C. (rispettivamente corte e rampa/area di manovra) ai subb. 1,2,3,4,7,8,9,10,24 e 25.  
è posto al piano seminterrato, è composto da due vani.  
Sviluppa una superficie complessiva di mq. 35,70 (lordi)  
Destinazione urbanistica: garage e ripostiglio  
*Fondazioni:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in laterocemento, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: basculante con predisposizione per motorizzazione, materiale: ferro, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Pavim. Esterna:* inesistente.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.  
*Idrico:* tipologia: con tubazioni a vista, condizioni: da ultimare, conformità: da richiedere a ultimazione impianto.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo; tenendo conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

In particolare si evidenzia che:

- le due unità immobiliari risultano non ultimate e mancanti di alcuni componenti costruttivi e/o opere di finitura; il tutto come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata;
- ad oggi le opere di urbanizzazione (inizio lavori il 18.10.2010) sono state appena iniziate e quindi la valutazione non tiene conto dell'incremento che le stesse, una volta ultimate, apporteranno al valore del bene;
- l'aggiudicatario è esonerato dalla spesa pro-quota delle opere di urbanizzazione in corso d'opera che sono, come da accordi, totalmente a carico dei Sigg.ri Omissis;

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Coriano, O.M.I. dell'Agenzia del Territorio di Rimini e borsini immobiliari..

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
superficie abitativa	48,92	1,00	48,92
loggia	3,45	0,70	2,42

balcone	5,85	0,50	2,93
soppalco	19,60	0,50	9,80
<b>TOTALE</b>	<b>77,82</b>		<b>64,07</b>

sulla base di un prezzo pari ad € 1.500,00 al mq, si ottiene:

- Valore corpo:	<b>€ 96.105,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 26.775,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 122.880,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 122.880,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>appartamento con</b>			
<b>A</b>	<b>annesso garage doppio in serie con ripostiglio.</b>	113,52	€ 122.880,00	<b>€ 122.880,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 24.576,00****8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

**€ 98.000,00**

**Beni in Coriano (Rimini) via Puglie, 48**  
**Lotto 009**

---

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di lotti di terreno siti in Coriano (Rimini) frazione Sant'Andrea in Besanigo via Puglie, 48.

Trattasi di n. 4 particelle di terreno oggetto della convenzione urbanistica stipulata con Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio tra la ditta eseguita e il Comune di Coriano con la quale la stessa ditta si impegnava a realizzare a sue spese le opere di urbanizzazione di cui al prog. n. 258/2005 del 12.02.2007 e poi cedere gratuitamente il tutto al Comune stesso..  
Sviluppano una superficie catastale di mq. **1.368**

Identificati al catasto terreni: intestati a OMISSIS con sede in RIMINI, cod. fisc. 03550580405, per 1/1 foglio 40 mappali: a) 281, seminativo di classe 3, superficie mq. 30, R.D. € 0,15 e R.A. € 0,17; b) 300, seminativo di classe 3, superficie mq. 40, R.D. € 0,20 e R.A. € 0,23; c) 305, seminativo di classe 3, superficie mq. 1.078, R.D. € 5,29 e R.A. € 6,12; d) 348, seminativo di classe 3, superficie mq. 220, R.D. € 1,08 e R.A. 1,25.

Coerenze: - mappale 281 con mappali 305, 348 e via Puglie; mappale 300 con mappali 348, 302 e via Puglie; mappale 305 con mappali 295, 297 e via Puglie; mappale 348 con mappali 300, 301 e via Puglie

La documentazione catastale è allegata al n. 2.

Alla verifica eseguita dal C.T.U. la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

La zona dove è ubicato l'immobile (via Puglie - loc.tà Sant'Andrea in Besanigo) è ubicata lungo la strada che unisce Coriano con San Clemente e, proseguendo, con Morciano di Romagna.

Caratteristiche zona: di espansione mista residenziale e agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole i principali centri limitrofi sono Coriano e Morciano di Romagna.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (12), autostrada (11), ferrovia (15), porto (17).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Su detti terreni, a disposizione della procedura, sono in corso i lavori per la realizzazione dell'urbanizzazione.

**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:*

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO derivante da Scrittura privata autenticata a favore di COMUNE DI CORIANO contro OMISSIS a firma di Notaio Alberto Parisio di Rimini in data 01/02/2007 ai nn. 32776/5648 trascritto a Rimini in data 02/02/2007 ai nn. 1234

*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: Nessuna*

**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 Ipotecario a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. CON SEDE IN JESI, contro OMISSIS**, a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 27/07/2007 ai nn. 34383/6511 iscritto a Rimini in data 28/07/2007 ai nn. 3186  
importo ipoteca: € 2.550.000,00  
importo capitale: € 1.700.000,00

1) ANNOTAZIONE per quietanza e conferma a firma del Notaio Umberto Zio in Rimini in data 18.04.2008, Rep. n. 106054/13203, trascritta a Rimini in data 11.08.2008 all'Art. 1860.

2) ANNOTAZIONE per restrizione dei beni a firma del Notaio Prisca De Angelis in Rimini in data 22.12.2008, Rep. 2563/1048, trascritta a Rimini in data 20.01.2009 all'Art. 136; relativamente ai beni distinti nel C.F. del Comune di Coriano al foglio 40, mappale 295 con i subb. 30 e 8..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A. CON SEDE IN BOLOGNA, contro**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 331/2009 iscritto a Rimini in data 26/01/2009 ai nn. 178

importo ipoteca: € 73.000,00

importo capitale: € 57.420,86

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSISNATA A GRAVINA DI PUGLIA IL 19.10.1970,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 22/01/2009 ai nn. 84/2009 iscritto a Rimini in data 27/01/2009 ai nn. 207

importo ipoteca: € 20.000,00

importo capitale: € 15.790,06

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **OMISSIS NATO A OFFIDA IL 15.07.1938, C.F. VLLDNC38L15G005Z e OMISSIS NATO A OFFIDA IL 11.02.1945, C.F. VLLGRL45B11G005H,**

, a firma di Tribunale di Rimini in data 17/06/2009 ai nn. 1570 iscritto a Rimini in data 23/06/2009 ai nn. 2256

importo ipoteca: € 350.000,00

importo capitale: € 310.331,74

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z e OMISSIS nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H

, a firma di Tribunale di Rimini in data 18/09/2009 ai nn. 3323 trascritto a Rimini in data 30/09/2009 ai nn. 9872

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizioni delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.665,00, di cui € 2.665,00 per diritti e imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella seguente:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 2.550.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 73.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
Ipoteca giudiziale	€ 20.000,00	€ 168,00	€ 94,00	€ 262,00
Ipoteca giudiziale	€ 350.000,00	€ 1.750,00	€ 94,00	€ 1.844,00
n. 1 pignoramento	-	-	€ 262,00	€ 262,00
SOMMANO				€ 2.665,00
onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE				€ 3.665,00

Si precisa che detto importo sarà esattamente quantificato dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornate al 22.12.2010 è allegato al n. 3.

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Non è possibile stabilirla in quanto le opere di urbanizzazione previste nella pratica edilizia corrispondente sono state solo appena iniziate e ancora nei termini per la loro ultimazione.

4.3.2. *Conformità catastale: Conforme*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00  
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

OMISSIS con sede in Rimini, cod. fisc. 03550580405, prop. per 1/1 proprietario dal 19/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Alberto Parisio in Rimini in data 19/07/2006 ai nn. 30816/4559 trascritto a Rimini in data 26/07/2006 ai nn. 8414

##### 6.2 Precedenti proprietari:

Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDNC38L15G005Z, prop. per 1/2 e Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/2 proprietario dal 15/11/2002 al 19/07/2006 in forza di denuncia di successione in morte di Savini Rosa, rettificativa della precedente presentata all'Ufficio del Registro di Rimini in data 04.03.2003 al n. 7/53, trascritta a Rimini in data 05.12.2003 all'Art. 12341. a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 11/07/2006 ai nn. 78/91 trascritto a Rimini in data 26/02/2007 ai nn. 2135

SAVINI Rosa nata a Offida il 09.09.1916, cod. fisc. SVNRSO16P49G005U, prop. per 4/6; Omissis nato a Offida il 15.07.1938, cod. fisc. VLLDMC38L15G005Z, prop. per 1/6; Omissis nato a Offida il 11.02.1945, cod. fisc. VLLGRL45B11G005H, prop. per 1/6. proprietario da data antecedente il ventennio al 15/11/2002 in forza di denuncia di successione in morte di Vallorani Giovanni deceduto il 06.06.1978 a firma di Ufficio del Registro di Rimini in data 27/06/1997 ai nn. 70/567 trascritto a Rimini in data 13/10/1999 ai nn. 7568

---

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 258/2005** per lavori di Esecuzione di Opere Urbanistiche ed Edilizie intestata a Omissis e Omissis. Permesso di Costruire e Piano di Utilizzo presentata in data 20/06/2005- n. prot. 9687 rilasciata in data 12/02/2007- n. prot. 9687 .

**Nota prot. 2075 del 05.02.2007** per cambio di intestazione della sucitata P.E..

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore generale vigente: Zona omogenea C, Sottozone C1 di espansione a destinazione residenziale e/o mista, da attuarsi con Piano di Utilizzo di iniziativa privata”

Norme tecniche ed indici: Art. 49 delle N.T.A.

Considerate le caratteristiche particolari dei beni pignorati (particelle di terreno), oggetto di lavori per la realizzazione dell’urbanizzazione in esecuzione alla convenzione urbanistica stipulata con Atto Unilaterale d’Obbligo tra la ditta eseguita ed il Comune di Coriano, si ritiene che la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica possa essere rinviata al momento dell’Atto di cessione gratuita al Comune in quanto sicuramente al momento della cessione il certificato, se richiesto oggi, sarebbe scaduto; richiedere oggi il C.D.U. significherebbe quindi gravare di ulteriori inutili spese la procedura.

**8. VALUTAZIONE:**

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini e considerando che:

- ad oggi, le opere di urbanizzazione riguardanti i suddetti lotti sono state appena iniziate (inizio lavori il 18.10.2010);
- una volta ultimate e collaudate, dette opere dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Coriano nel rispetto di quanto previsto nella convenzione urbanistica più volte citata;

si può prevedere, con assoluta certezza, che le particelle di terreno oggetto della presente procedura non saranno mai, di fatto, acquistate da nessuno e quindi si considerano, ad oggi, prive di un qualsiasi, seppur minimo, valore commerciale; per completezza, nella redazione della presente relazione di stima, si può indicare il solo valore catastale che risulta pari ad **€ 831,00**

**8.1. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore arrotondato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: **€1.000,00**

Rimini, 24.12.2010

**Il Perito**

**Ing. Nader Payman**

**Elenco Allegati:**

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
  - 2.1. elaborato planimetrico (quadro dimostrativo)
  - 2.2. elaborato planimetrico (elenco dei subalterni)
  - 2.3. visura catastale C.T.

---

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA RICCI

Curatore/Custode: Avv. Paolo Serafini

Perito: Ing. Nader Payman

- 
- 2.4. visura catastale C.F. (Lotto 001 – appartamento)
  - 2.5. visura catastale C.F. (Lotto 001 – garage)
  - 2.6. planimetria catastale (Lotto 001 – appartamento)
  - 2.7. planimetria catastale (Lotto 001 – garage)
  - 2.8. visura catastale C.F. (Lotto 002 – appartamento)
  - 2.9. visura catastale C.F. (Lotto 002 – garage)
  - 2.10. planimetria catastale (Lotto 002 – appartamento)
  - 2.11. planimetria catastale (Lotto 002 – garage)
  - 2.12. visura catastale C.F. (Lotto 003 – appartamento)
  - 2.13. visura catastale C.F. (Lotto 003 – garage)
  - 2.14. planimetria catastale (Lotto 003 – appartamento)
  - 2.15. planimetria catastale (Lotto 003 – garage)
  - 2.16. visura catastale C.F. (Lotto 004 – appartamento)
  - 2.17. visura catastale C.F. (Lotto 004 – garage)
  - 2.18. planimetria catastale (Lotto 004 – appartamento)
  - 2.19. planimetria catastale (Lotto 004 – garage)
  - 2.20. visura catastale C.F. (Lotto 005 – appartamento)
  - 2.21. visura catastale C.F. (Lotto 005 – garage)
  - 2.22. planimetria catastale (Lotto 005 – appartamento)
  - 2.23. planimetria catastale (Lotto 005 – garage)
  - 2.24. Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione
  - 2.25. visura catastale C.F. (Lotto 006 – appartamento)
  - 2.26. visura catastale C.F. (Lotto 006 – garage)
  - 2.27. planimetria catastale (Lotto 006 – appartamento)
  - 2.28. planimetria catastale (Lotto 006 – garage)
  - 2.29. visura catastale C.F. (Lotto 007 – appartamento)
  - 2.30. visura catastale C.F. (Lotto 007 – garage)
  - 2.31. planimetria catastale (Lotto 007 – appartamento)
  - 2.32. planimetria catastale (Lotto 007 – garage)
  - 2.33. visura catastale C.F. (Lotto 008 – appartamento)
  - 2.34. visura catastale C.F. (Lotto 008 – garage)
  - 2.35. planimetria catastale (Lotto 008 – appartamento)
  - 2.36. planimetria catastale (Lotto 008 – garage)
  - 2.37. visura catastale C.T. (Lotto 009 - terreni)
  - 2.38. estratto di mappa C.T.
3. documentazione conservatoria
    - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
  4. documentazione urbanistico – edilizia
    - 4.1. permesso di costruire e piano di utilizzo Prog. n. 258/2005 rilasciato il 12.02.2007
    - 4.2. permesso di costruire (variante) Prog. n. 317/2008 rilasciata in data 24/06/2009 con elaborato grafico
  5. certificati e altro
    - 5.1. dichiarazione di immissione in possesso e consegna delle chiavi (Lotto 007)
    - 5.2. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica – Lotto 001)
    - 5.3. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica – Lotto 002)
    - 5.4. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica – Lotto 003)
    - 5.5. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica – Lotto 004)
    - 5.6. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica – Lotto 005)
    - 5.7. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica – Lotto 006)
    - 5.8. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica – Lotto 007)
    - 5.9. A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica – Lotto 008)