
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CO.Ge.I s.r.l.
contro
.....

N. Gen. Rep. **000056/09**

Giudice Dr. Maria Antonietta Ricci
Custode Giudiziario Notaio dr.ssa Rosa Menale

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberto Venturini
iscritto all'Albo della provincia di Forlì al N. 218
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 8
C.F. VNTRRT59H23H294D - P.Iva 01908800400

con studio in Rimini (Rimini) Via Vicinale dell'Ausa n. 16
telefono: 0541785815
cellulare: 3488753871
fax: 0541635553
email: info@robertoventurini.com

**Beni in Rimini (Rimini) Via Carlo Zavagli 76
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rimini (Rimini) frazione San Giuliano Via Carlo Zavagli 76.
Composto da tinello - angolo cottura, camera, bagno posto al piano terra sviluppa una superficie netta complessiva di circa mq **27**.
Identificato al catasto fabbricati: foglio 59 mappale 100 subalterno 3, categoria A/3, classe 4, composto da vani 2,5 vani, posto al piano T, - rendita: 255,13.
Coerenze: parti comuni, corpo sub 2 salvo altri e come in fatto
Note: Il civico 62 riportato in visura non corrisponde a quello effettivo, essendo l'immobile ubicato in via Carlo Zavagli al numero 76.

La documentazione catastale è allegata al numero 2.1.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea, avendola integrata con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2.1);
- la planimetria dello stato di fatto estratta dall'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria (allegato 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: l'immobile è stato acquistato in regime di separazione dei beni; estratto dell'atto di nascita e di matrimonio sono allegati al numero 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Santarcangelo, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: spiaggia; le attrazioni storiche presenti sono: monumenti del centro storico di Rimini.
- Collegamenti pubblici (km): autobus ().

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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:

sequestro conservativo annotato di atto di conversione in

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio dr.ssa Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

pignoramento immobiliare a favore di CO.GE.I. S.R.L. contro con atto trascritto a Rimini in data 18/07/2006 ai nn. 8073 Rp - Annotato il 9/3/2009 R.p. 905 per Lodo arbitrale esecutivo di condanna art. 156 Att. C.P.C.

Il bene oggetto di stima è indicato nella trascrizione del sequestro conservativo all'unità negoziale numero 2.

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) a favore di **BANCA DELLE MARCHE SPA, contro**, con atto iscritto a Rimini in data 22/12/2000 ai nn. 3427 Rp

importo ipoteca: £ 200.000.000

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **PECICCIA UMBERTO, contro**, con atto iscritto a Rimini in data 01/08/2008 ai nn. 3109 Rp

importo ipoteca: € 67.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI, contro**, con atto iscritto a Rimini in data 07/06/2010 ai nn. 2105 Rp

importo ipoteca: € 75.000,00

Il bene oggetto di stima è indicato all'unità negoziale numero 4..

4.2.2. *Pignoramenti:* **Nessuna**

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.995,00, di cui € 1.195,00 per diritti e imposte e € 800 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	£200.000.000		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 67.000,00	€ 335,000	€ 94,00	€ 429,00
ipoteca giudiziale	€ 75.000,00	€ 375,000	€ 94,00	€ 469,00
sequestro conservativo RP 8073/06			€ 262,00	€ 262,00
TOTALE				€ 1.195,00
onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 1.995,00

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

L'elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 19/10/10, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono emerse irregolarità

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio dr.ssa Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

4.3.2. Conformità catastale:

Non risultano difformità rispetto alla planimetria catastale dell'immobile.

La sagoma dell'edificio come disegnata sulla mappa in visura non corrisponde a quella esistente.

Si ritiene che tale difformità non sia ostativa alla vendita. Il sottoscritto resta disponibile all'esecuzione di quanto la S.V. vorrà eventualmente disporre. **Regolarizzabili mediante presentazione di tipo mappale.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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:

..... proprietario dal 13/11/1997 ad oggi con atto trascritto a Rimini in data 14/11/1997 ai nn. 7215 Rp Nell'atto di compravendita si dà atto che è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comune dell'intero stabile nonché sull'area coperta e scoperta pertinenziale come risulta indicata nella denuncia di cambiamento mod. 3SPC Tipo Mappale n. 95261 presentato all'Ute di Forlì in data 21/11/91 nel quale viene indicata con particella 100 l'area di superficie catastale di mq 522 composta dalle particelle originaria n. 100 di mq 191, n. 707 di mq 73, n. 1334 di mq 43 e n. 1335 di mq 215.

L'area così definita è stata oggetto di precedente Tipo Mappale n. 17/3/87 come consta dall'atto di compravendita a favore di, precedente proprietario dell'immobile, trascritto a Rimini all'art. 2955/80. Detto Tipo Mappale ha per oggetto le particelle all'epoca rubricate al catasto fabbricati al foglio 59 mappali 100 (A/3), 1724 (A/5), 1334 - 1335 graffate (Area urbana di mq 258) e variata nella sua intera consistenza con scheda presentata all'Ute il 5/1/82 n. 10 (abitazione) e 11 (rimessa al p. Interrato). L'unità denunciata con scheda n. 10 del 5/1/82 è stata ulteriormente variata con denuncia di variazione Mod. 44/N-V del 21/3/87 ed a seguito di detta denuncia risultava così censita: particella 100, piano S,T, 1 da classificare, particella 1334 - 1335 graffate, area urbana.

6.2 Precedenti proprietari:

..... proprietario da data antecedente il ventennio al 09/05/1988.

..... proprietario dal 09/05/1988 al 13/11/1997 con atto trascritto a Rimini in data 14/11/1997 ai nn. 7215 Rp

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 433/79 per lavori di ampliamento di fabbricato di civile abitazione intestata a Concessione Edilizia rilasciata in data 26/06/1979

P.E. n. 55658 per lavori di realizzazione di una stanza al piano terra tramite ampliamento sul lato sud-ovest intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) rilasciata in data 17/08/2006- n. prot. 137971; l'agibilità non è ancora stata rilasciata.

L'altezza interna del bene oggetto di stima, pari a ml 2,25, non consente il

rilascio dell'abitabilità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Rimini (Rimini) frazione San Giuliano Via Carlo Zavagli 76.

Composto da tinello - angolo cottura, camera, bagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 0

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di G.P. n.351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99 – L'area nella quale il bene insiste rientra nella Variante Darsena con destinazione urbanistica in zona B: Zona Residenziale Edificata (Art. 4.3.1 della Normativa Darsena).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento non abitabile	Sup. reale lorda	34,81	1,00	34,81
Proporzionale quota scoperto	Sup. reale lorda	11,97	0,10	1,20
	Sup. reale lorda	46,78		36,01

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

materiale: parte piastrelle in cotto, parte piastrelle graniglia posate a secco, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Note: Le pareti interne sono intonacate al civile e verniciate a tempera. La tinteggiatura e l'intonaco sono degradati in più punti per risalita di umidità fino ad un'altezza di circa un metro.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: la proprietà non ha esibito documentazione attestante la conformità dell'impianto.

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

locali al PT	sup netta	altezza	espos.	condizioni
soggiorno - angolo cottura	11,75	2,25	SW	mediocri
camera	10,40	2,25	SE	mediocri
bagno	5,05	2,25	SW	mediocri

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio dr.ssa Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

TOTALE	27,19			
--------	-------	--	--	--

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.1.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

Da tali indagini emerge che nell'attuale fase di mercato, caratterizzata da una sostanziale stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità unita alle difficoltà di accesso al credito, gli immobili che trovano maggiore apprezzamento sono gli appartamenti di dimensioni contenute che necessitano di esborsi ridotti.

Il bene oggetto di stima appartiene a tale tipologia ed ha ulteriori motivi di apprezzamento nella zona in cui ricade, prossima al mare e al centro storico

Si evidenzia tuttavia che la via Carlo Zavagli è un'arteria soggetta ad intenso traffico veicolare ma carente di parcheggi e che nei pressi dell'immobile si trova un sottovia con il relativo rilevato che forma una barriera tutt'altro che gradevole alla vista.

L'appetibilità dell'immobile è limitata anche dall'altezza interna che non rende possibile il rilascio dell'abitabilità.

Dall'indagine di mercato condotta in zona è emerso che una maggior consistenza del fabbricato del quale l'immobile oggetto di stima è parte è stato recentemente venduto ad un prezzo di circa 1.800 euro al metro quadrato, che si assumerà pertanto per la stima del bene di cui si tratta con la riduzione di 1/4 per tenere conto della mancata abitabilità, e dunque pari ad € 1.400/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerc	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	36,01	€ 50.409,80	€ 50.409,80

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.081,96

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio dr.ssa Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini

Esecuzione Forzata N. 000056/09

CO.GE.I. s.r.l. contro

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 40.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 7 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione edilizia e urbanistica;
5. altri certificati e documentazioni

Relazione lotto 001 creata in data 22/10/2010
Codice documento: E118-09-000056-001

il perito
Dr. agr. Roberto Venturini

Giudice Dr.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore/Custode Notaio dr.ssa Rosa Menale
Perito: Dr. Agr. Roberto Venturini