

ENRICO RICCI Ingegnere
47923 Rimini (RN)
Via Flaminia N°138
Tel. 0541 303611 – Fax 0541 38400
Cod Fisc RCC NRC 80P24 F137S
P. Iva 0363 1150 400

Spett.le

TIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE FALLIMENTAE

Via Carlo Alberto Dalla Chiesa
47921 - Rimini (RN)

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA, RELATIVAMENTE A EDIFICIO
RESIDENZIALE A S. GIOVANNI IN MARIGNANO IN VIA AL MARE, N°
134**

Su incarico conferitomi dal Dott. Ugo Morganti, in qualità di curatore del Fallimento Effemme Consulting S.r.l., autorizzato dal Giudice Delegato Dott.ssa Carla Fazzini con R.G. Fall. N. 16/08 1954 Sentenza N. 11 del 28/02/2008, dell'immobile di cui all'oggetto, il sottoscritto Ing. Enrico Ricci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini con il n° 1032/A, con studio in Rimini c/o StudioTi Società Cooperativa, Via Flaminia n° 138, ha eseguito verifiche presso il Comune di San Giovanni in Marignano e l'Agenzia del Territorio e della Conservatoria di Rimini.

REGOLARITA' EDILIZIE

1) la destinazione dell'immobile è residenziale, distinto al Catasto Edilizio Urbano al Fg. 5 n. 283 sub 2 appartamento e sub 5 garage, inoltre risulta

ricadere negli attuali strumenti urbanistici in zona B4: Zone urbane esistenti prevalentemente residenziali sature di frangia (art. 4.3.5 N.T.A.).

2) l'edificio risulta edificato (demolizione e ricostruzione di civile abitazione) in virtù della seguente concessione edilizia.n° 3928 del 31/01/1997 con prot. 8986, successivamente con variante n° 3928/Var del 09/10/1997 con prot. 6659, per concludere con variante n° 3928/2Var rilasciata in data 12/10/1998 con prot. 5228.

Relativamente alla porzione oggetto di perizia risultano:

- Comunicazione di fine lavori in data 22/06/2000 (domanda protocollata dall'Amministrazione Comunale in data 22/06/2000 prot. 7177 cat. 10 cl. 09)
- Collaudo Statico in data del 12/10/2001, (domanda protocollata dall'Amministrazione Comunale in data 17/10/2001 prot. 12401 cat. 10 cl. 09) 3) Richiesta di Agibilità in data del 27/11/2001, (domanda protocollata dall'Amministrazione Comunale in data 30/11/2001 prot. 14462 cat. 10 cl. 09)

3) Richiesta di Agibilità in data del 27/11/2001, (domanda protocollata dall'Amministrazione Comunale in data 30/11/2001 prot. 14462 cat. 10 cl. 09)

L'autorizzazione di Agibilità dell'immobile, risulta rilasciata in virtù del "silenzio-assenso" dal Comune di San Giovanni in Marignano, in base agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 Giugno 2001 comma 3 e 4.

4) Dai controlli effettuati non risultano vincoli della Soprintendenza per i beni ambientali, né prelievi da parte dello Stato ai sensi della Legge 1089/39.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di relazione è ubicata a San Giovanni in Marignano via Al Mare n. 134. L'immobile è collocato sull'arteria viaria principale che porta dall'uscita dell'autostrada A14 a San Giovanni in Marignano e quindi in una zona sia di facile raggiungimento che reperimento.

L'unità immobiliare (appartamento) fa parte di "un'insieme" di case a schiera, con parcheggi interrati, ingressi indipendenti. In particolare la nostra unità immobiliare si trova al primo piano.

L'esterno dell'edificio, di colore giallo ocra intonacato è in un buono stato di conservazione senza particolari qualità estetiche o architettoniche (FOTO 3).

La struttura è di tipo a telaio in C.A., i solai e la copertura sono in laterocemento con travi in C.A..

Le scale e i balconi sono in getto in opera di C.A.

Gli ingressi all'appartamento e al garage non avvengono direttamente dalla via principale (via Al Mare) ma da una strada secondaria che percorre parallelamente la via principale. Questa situazione dà la possibilità di accedere alla casa con una certa tranquillità alla strada provinciale che è molto trafficata (FOTO 4).

Con ingresso indipendente, al quale si accede da una piccola corte tramite un cancello in ferro (FOTO 5), con pavimentazione in cotto e dopo aver superato tre gradini ci si trova di fronte al portone blindato, con rivestimento in legno, di accesso all'appartamento coperto da una pensilina in muratura con copertura in coppi.

Superato il portone, si raggiunge il piano nobile attraverso una rampa di scale (FOTO 6).

Raggiunto l'appartamento ci troviamo direttamente nella zona soggiorno-pranzo mentre a destra si trova la cucina. Di fronte, tramite una porta, si accede alla zona notte con una camera matrimoniale, un bagno ed una stanza più piccola distinta catastalmente come ripostiglio (FOTO 7 e 8).

Dal soggiorno sempre con una scala si può raggiungere anche al sottotetto anch'esso utilizzato come ripostiglio in cui è posizionata la caldaia (FOTO 9).

Dalla camera da letto si accede al primo balcone che si affaccia sul fronte principale, mentre al secondo balcone si accede dalla cucina e dal ripostiglio.

Quest'ultimo si affaccia sul retro della casa su un'area non edificata (FOTO 10 e 11).

Dall'esterno è possibile arrivare al garage passando da un cancello in ferro vicino all'ingresso principale e prendendo una scala arriviamo direttamente all'interno del garage attraverso una porta in ferro (FOTO 12).

Un secondo ingresso al garage l'abbiamo passando dal cancello carrabile per poi raggiungere lo stesso con una rampa (FOTO 13).

Da questo secondo ingresso, però, si può accedere al garage solo attraverso una porta in lamiera, ora chiusa con lucchetto, di larghezza pari a cm 70 rendendo quindi impossibile usufruirne come posto auto (FOTO 14 e 15).

I pavimenti dell'appartamento sono in gres in tutte le stanze compreso il sottotetto. Fanno eccezione per il rivestimento della cucina e del bagno nel quale anche il pavimento è in ceramica.

Gli infissi sono in legno e con vetrocamera e la ferramenta in buono stato.

Anche le persiane sono in legno verniciato scuro. Le porte sono in tamburato e quelle della cucina e del disimpegno sono vetrate con telaio in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori.

Tutte queste caratteristiche fanno sì che detto immobile sia in un buono stato di conservazione appetibile dal punto di vista commerciale e della fittanza

ATTUALE INTESTAZIONE

- EFFEMME CONSULTING S.r.l. sede in Via Al Mare n. 134 a San Giovanni in Marignano, P.I. 03247160405

In piena proprietà per la quota di 1/1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI del Comune di SAN GIOVANNI IN MARIGNANO al Foglio 5 Particella N. 283 Sub. 2 via AL MARE n° 134 Piano S1-T-1-2 cat. A/3 Rendita Catastale € 223,11 per una superficie catastale di mq. 80 e Foglio 5 Particella N. 283 Sub. 5 via AL MARE n° 134 Piano S1 cat. C/6 Rendita Catastale € 65,33 per una superficie catastale di mq. 28.

CATASTO AI TERRENI del Comune di SAN GIOVANNI IN MARIGNANO al Foglio 5 Particella n. 283.

SITUAZIONE CATASTALE: l'immobile risulta correttamente inserito negli archivi catastali con il nominativo della società EFFEMME CONSULTING S.r.l. (ALLEGATI 1 Visure Storiche Immobiliari con l'elenco subalterni e Piante Catastali)

SITUAZIONE IPOTECARIA: aggiornata alla data del 06.04.2009.

L'immobile oggetto di perizia risulta nella piena proprietà e disponibilità della società

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Rimini e il Catasto della Provincia di Rimini si relaziona quanto segue:

- L'immobile oggetto di curatela fallimentare intestato a EFFEMME CONSULTING S.r.l. sede in Via Al Mare n. 134 a San Giovanni in Marignano, P.I. 03247160405.

Detta società risulta intestataria in virtù di atto notarile trascritto alla Conservatoria di Rimini il 22/06/2006 art. 6954 (ALL. 2)

Precedentemente gli immobili risultavano in ditta ai Sig.ri:

1. Leonardi Giorgio, nato a Cattolica l'11 giugno 1954, per la quota di 29/72;
2. Leonardi Cambrini Erika, nata a Pesaro il 6 settembre 1975, per la quota di 7/72;
3. Gennari Stefano, nato a Cattolica il 5 maggio 1951, per la quota di 18/72;
4. Vitali Ornella, nata a Pesaro il 13 settembre 1955, per la quota di 18/72.

I sopraindicati intestatari risultavano proprietari in virtù di atto notarile art. 7467 del 23/11/1992 (ALL. 3).

L'immobile è pervenuto ai venditori in virtù di denuncia di successione in morte del Sig. Piva Anselmo, nato a San Giovanni in Marignano il 21/09/1900 e deceduto il 30/04/1992 trascritto art. 4791 del 25/08/1994(ALL. 4).

L'immobile sopradescritto derivava al Sig. Piva Anselmo per atto notarile con provenienza antecedente il 1974 quindi presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì.

Cointestatari in virtù di denuncia di successione in morte della Sig.ra Cambrini Anna Maria, nata a Pesaro il 31/05/1957, denuncia trascritta art. 9775 del 08/11/2005, i Sig.ri Nardini Concetta, Piva Norma e Valentina, Leonardi Giorgio ed Emanuele, in cui la quota della Sig.ra Cambrini Anna Maria passa al Marito Leonardi Giorgio e alla Figlia Leonardi Cambrini Erika (ALL. 5).

L'immobile risulta gravato delle seguenti formalità pregiudiziali:

- Ipoteca Volontaria art. 2823 del 22/06/2006 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa, per un importo totale di € 250.000,00 (ALL. 6);
- Ipoteca Giudiziale art. 4334 del 27/10/2007, a favore di UNICREDIT Banca S.p.a., per un importo totale di € 700.000,00 (ALL. 7);
- Ipoteca Giudiziale art. 4371 del 30/10/2007 a favore di Banca delle Marche S.p.a., per un importo totale di € 140.000,00 (ALL. 8);
- Ipoteca Giudiziale art. 4417 del 31/10/2007, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativo S.C., per un importo totale di € 250.000,00 (ALL. 9);
- Ipoteca Giudiziale art. 4425 del 31/10/2007, a favore di Romagna Est Banca di Credito Cooperativo S.C., per un importo totale di € 250.000,00 (ALL. 10);

- Ipoteca Giudiziale art. 4433 del 31/10/2007, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa, per un importo totale di € 130.000,00 (ALL. 11);
- Ipoteca Giudiziale art. 4746 del 23/11/2007, a favore della Banca Popolare Valconca Soc. Coop. a.r.l., per un importo totale di € 700.000,00 (ALL. 12);
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento art. 3160 del 01/04/2008 a favore massa creditori del fallimento della Società EFFEMME CONSULTING S.r.l. in liquidazione (ALL. 13).

CONDIZIONI TECNICHE E CONSISTENZA DEL BENE

Classificazione : normale

L'immobile risulta : non occupato

Grado di commerciabilità : buono

Sulla base delle planimetrie allegate alla perizia sono state effettuate le necessarie verifiche dimensionali calcolando tutte le superfici come segue:

- superficie corte	mq. 7,56;
- superficie appartamento	mq. 84,41;
- superficie balconi	mq. 7,51;
- superficie garage	mq. 32,17.

VALUTAZIONE CONCLUSIVA DELL'IMMOBILE

Viste le caratteristiche costruttive del fabbricato, nelle loro attuali consistenze, considerato il periodo di costruzione e le ristrutturazioni successive eseguite sugli immobili, valutato, nel suo complesso lo stato di conservazione, vista la posizione, considerata l'ubicazione in cui si trova, tenuto conto del contesto ambientale limitrofo a vocazione residenziale –

commerciale - direzionali; facendo i debiti rapporti con i valori di altri immobili posti nella zona anche se non in identiche condizioni, comparandone il valore con quanto è possibile riscontrare sul mercato immobiliare locale in situazioni similari, valutate le varie connotazioni intrinseche ed estrinseche, si considera di stimare il valore dell'unità immobiliare oggetto di perizia come segue:

Appartamento	mq. 84,41		€/mq 2.000	€ 168.820,00
Balconi	mq. 7,51	X50%	€/mq 2.000	€ 7.510,00
Garage	mq. 32,17	X50%	€/mq 2.000	€ 32.170,00
Corte	mq. 7,56		€/mq 2.000	€ 1.512,00
			TOTALE	€ 210.012,00

VALUTAZIONE : € 210.012,00 (duecentodiecimiladodici/00)

In conclusione, visto quanto sopra riportato, si può considerare l'immobile in regola per la predisposizione di rogiti notarili al fine di vendite del fabbricato, essendo state espletate tutte le documentazioni necessarie.

Rimini 22 / 05 / 2009

FIRMA