

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

...OMISSISS... ...OMISSISS... ...OMISSISS...

contro

...OMISSISS... ...OMISSISS...

N. Gen. Rep. **145/2021**

Giudice Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. PAOLO SERAFINI

ELABORATO PERITALE

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

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

PREMESSA:

La presente relazione viene redatta in riferimento alla situazione di fatto rilevata nel sopralluogo eseguito in data 02/02/2023.

Localizzazione:



**Beni in Rimini – Viale Cormons n.59
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** al piano primo, ubicato a Rimini in viale Cormons n.59, e facente parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Cormons, composto da dieci appartamenti disposti su tre livelli fuori terra.
L'unità immobiliare è così composta:
Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 91,67 mq.
- B.** Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Autorimessa** al piano terra, ubicata a Rimini in Viale Cormons n.59.
L'unità immobiliare è così composta da un unico vano di mq. 14,91 con corte esclusiva di mq. 15,00 accessibile dalla corte comune, il tutto sviluppa una superficie commerciale di 11,42 mq.
L'Attestato di Prestazione Energetica non presente.

Identificato in catasto fabbricati

Ditta intestata:

- ...omississ... ..omississ... nato a San Marino (EE) il 24/08/1947, c.f. RCLRCL47M24Z130R, proprietà 1000/1000.

Immobili:

Appartamento viale Cormons n.59:

Foglio 66, mappale 723, subalterno 11, z.c. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq, escluse aree scoperte 90 mq, piano 1, rendita: €. 586,70.

coerenze: vano scala comune, corpo sub.10, salvo diversi.

Autorimessa viale Cormons n.59:

Foglio 66, mappale 723, subalterno 17, z.c. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, piano T, rendita: €128,08.

coerenze: corte comune su più lati, corpo sub. 20, salvo diversi

Identificato in catasto terreni

partita 1, foglio 66, mappale 723, qualità ente urbano, superficie 448 mq.

coerenze: strada pubblica, particella n.3506, particella n.358, salvo diversi.

Allegato n. 1: Documentazione Fotografica

Allegato n. 2: Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione ex articolo 567 del Cod. Proc. Civ. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti: aggiornamento visure storiche catastali terreni e fabbricati, aggiornamento ipocatastale, planimetrie catastali, estratto di mappa catasto terreni,

FORMA GIURIDICA DEL DEBITORE

Il debitore risulta celibe.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale, a traffico locale con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, turistica

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è nella disponibilità del soggetto esecutato quale legittimo proprietario e risulta libero da vincoli contrattuali di locazione.

Allegato n. 5: Comunicazione Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l' Agenzia Entrate – Territorio di Rimini aggiornate al 08/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Non presenti

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Credito Romagnolo S.P.A, contro ...omississ... ..omississ..., a firma di Notaio Del Gaudio Antonio in data 06/11/1986 ai nn. 20120/3634, iscritto a Rimini in data 07/11/1986 ai nn. Rp.1183 - Rg. 7600
importo ipoteca: Lire. 25.000.000,00 (€ 12.971,11)(durata 10 anni)
importo capitale: Lire 50.000.000,00 (€ 25.942,22)
Domicilio ipotecario eletto: Via Gambalunga n.19, Rimini
- Ipoteca legale (Attiva) derivante da SENTENZA DI CONDANNA emessa dalla Corte di Appello di Bologna il 09/03/2021 rep. 1378/2021 a favore ...omississ... ..omississ... ..omississ..., contro ...omississ... ..omississ... in qualità di debitore, iscritto a Rimini in data 04/08/2021 ai nn. Rp.2032 - Rg. 12686.
importo ipoteca: € 50.000,00
importo capitale: € 29.500,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ...omississ... ..omississ... ..omississ... contro ...omississ... ..omississ..., a firma di Tribunale di Rimini in data 28/09/2021 ai nn. 3346/2021, trascritto a Rimini in data 12/10/2021 ai nn. Rp.10977 - Rg.15919.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di 763,00 euro, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

FORMALITA'	IMPORTO	0,50%	DIRITTO FISSO	COSTO TOTALE
Ipoteca volontaria	12.971,11		€35,00	€35,00
Ipoteca legale	50.000,00	€250,00	€94,00	€ 344,00
Pignoramento			€294,00	€294,00
TOTALE				€ 763,00

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

Allegato n. 3: Aggiornamento Documentazione Ipotecatale

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

- **Appartamento (sub.11)** risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo depositato presso l'archivio del Comune di Rimini, ovvero le lievi modifiche accertate rientrano nelle tolleranze di cui all'art.19bis, comma 1-ter della L.r. 23/2004.
- **Autorimessa (sub.17)** risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo depositato presso l'archivio del Comune di Rimini, ovvero le lievi modifiche accertate rientrano nelle tolleranze di cui all'art.19bis, comma 1-ter della L.r. 23/2004.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche sull'intero involucro edilizio.

4.3.2. Conformità catastale:

- **Appartamento (sub.11)** risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, fatta eccezione per lievi modifiche che non incidono sulla determinazione della rendita catastale pertanto non necessità dell'aggiornamento catastale ai sensi dell'art.3, comma e) della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010.
- **Autorimessa (sub.17)** risulta conforme alla planimetria catastale presente all'Archivio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, fatta eccezione per lievi modifiche che non incidono sulla determinazione della rendita catastale pertanto non necessità dell'aggiornamento catastale ai sensi dell'art.3, comma e) della Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2010.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si segnala che all'interno dell'abitazione sono presenti fenomeni di condensa e muffa, inoltre nel soggiorno sono ancora presenti significativi danni al soffitto determinati da infiltrazioni di acqua piovana. Il proprietario in sede di sopralluogo ha dichiarato che le infiltrazioni sopracitate non sono più presenti in quanto sono stati fatti i lavori di sistemazione del lastrico soprastante.
(Vedi documentazione fotografica allegata)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ...omississ... ..omississ... nato a San Marino (EE) il 24/08/1947 c.f. RCLRCL47M24Z130R, proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di cessione di diritti a firma di Notaio Antonio Del Gaudio in data 10/12/1985 ai nn. 17278/3102, trascritto a Rimini in data 12/12/1985 ai nn. Rp.5262 - Rg.7088.

6.2 Proprietari precedenti:

- ...omississ... ..omississ... nato a San Marino (EE) il 24/08/1947 c.f. RCLRCL47M24Z130R proprietà per la quota di ½
...omississ... ..omississ... ..omississ... nato a New York (EE) il 19/06/1953 c.f. RCLHRY53H19Z404V, proprietà per la quota di ½ in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Del Gaudio in data 02/06/1983 ai nn. 9730/1400, trascritto a Rimini in data 09/06/1983 ai nn. Rp.2810 – Rg.3546
- **Immobiliare Simona s.r.l.** con sede in Rimini per la quota di 1/1.

Allegato n. 3: Atti di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **P.C. n. 1923/53**, rilasciato in data 21/12/1953, in ditta ...omississ... ..omississ....
- **Autorizzazione di Agibilità n.488 del 06/11/1956.**
- **P.C. n. 1011/55**, rilasciato in data 20/06/1955, in ditta ...omississ... ..omississ....
- **Autorizzazione di Agibilità n.487 del 02/07/1955.**
- **P.C. n. 67/77**, rilasciato in data 28/03/1977, protocollo n.4360/77, in ditta ...omississ... ..omississ....
- **P.C. n.1288/77**, rilasciato in data 11/09/1979, protocollo n. 4161/77, in ditta ...omississ... ..omississ..., variante inessenziale al P.C. n.67/77.

contro

...OMISSISS... ..OMISSISS...

- **P.C. n. 967/81**, rilasciato in data 20/08/1981, protocollo n. 218/81, in ditta
“Immobiliare Simona” di Bertozzi s.n.c.

Allegato n. 4: Documentazione Edilizia

Descrizione	Appartamento di cui al punto A Autorimessa di cui al punto B
-------------	---

A - Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** al piano primo, ubicato a Rimini in viale Cormons n.59, e facente parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Cormons, composto da dieci appartamenti disposti su tre livelli fuori terra.

L'unità immobiliare è così composta:

Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere, il tutto sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 91,67 mq.

B - Proprietà per la quota di 1000/1000 di **Autorimessa** al piano terra, ubicata a Rimini in Viale Cormons n.59.

L'unità immobiliare è così composta da un unico vano di mq. 14,91 con corte esclusiva di mq. 15,00 accessibile dalla corte comune, il tutto sviluppa una superficie commerciale di 11,42 mq.

Destinazione urbanistica:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente in forza di delibera di C.C. n.16 del 15/03/2016 e nella Variante Normativa adottata con delibera di C.C. n.70 del 21/11/2019, l'immobile è identificato nella zona Auc.2 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (Tavola 1.5, Art. 53 delle Norme Tecniche).

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile, il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

La superficie lorda è calcolata secondo i criteri per la valutazione patrimoniale di cui alla Norma UNI 10750:2005.

Esecuzione Forzata n. 145/2021
 ...OMISSISS... ..OMISSISS... ..OMISSISS...
 contro
 ...OMISSISS... ..OMISSISS...

part. 723 SUBALTERNO 11	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
	Cucina	7,93	2,76	1	sufficiente	91,67	1,00	91,67
	Soggiorno	31,38			mediocre			
	Camera 1	15,41			mediocre			
	Disimpegno	5,54			sufficiente			
	Camera 2	11,00			sufficiente			
	Bagno	5,48			sufficiente			
	Totale:	76,74						91,67
Totale:								91,67

Part. 723 Sub. 17	Destinazione	Sup. Netta	H	P.	Condizioni	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
	Garage	14,91	2,62	T	sufficiente	18,33	0,50	9,17
	Corte uso esclusivo	15,00				15,00	0,15	2,25
	Totale:	14,91						11,42

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali del fabbricato:

Struttura in muratura.

Pareti perimetrali in laterizio portante

Rivestimento esterno delle facciate intonacate e tinteggiate.

Scala e androne d'ingresso comune con pavimentazione e battiscopa in marmo, balaustra in ferro e legno, pareti tinteggiate.

Componenti edilizie costruttive delle unità immobiliari:

Appartamento

Infissi esterni in legno naturale ad anta battente, vetro camera, tapparelle in pvc.

Infissi interni in legno tamburato ad anta battente

Portone di ingresso in legno tamburato con chiusura di sicurezza

Pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate a tempera.

Pavimentazione zona giorno e notte in ceramica 15x20 con battiscopa in legno.

Pavimentazione e rivestimento bagni h.1,90m e cucina in ceramica.

Bagno: Sanitari in ceramica bianca con scarico a terra e vasca da bagno

Autorimessa P.T.:

pareti in muratura intonacate al civile e tinteggiate

porta di ingresso carrabile tipo basculante in ferro

pavimento in gres rosso

impianto elettrico

infisso esterno in legno naturale e inferiate

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Avvocato Paolo Serafini
 Perito: Geometra Alberto Vandelli

Impianti:

Fabbricato condominiale dotato di impianto di fognatura collegata alla pubblica rete

Impianto gas autonomo

Impianto di riscaldamento a gas metano, con Caldaia Beretta modello Turbo Idra Exclusive turbo e.s.i. 24, tipo stagno.

Impianto elettrico autonomo, del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico

Impianto citofonico non funzionante.

Impianto idrico comune con sottocontatore posto all'interno del bagno

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, impiantistica, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Da verifiche effettuate il prezzo medio di mercato di immobili simili si attesta in 2.300,00 €/Mq, tenuto conto delle criticità dell'immobile oggetto di valutazione, stato di conservazione e manutenzione, dimensioni del complesso residenziale, impiantistica comune, ecc. viene assunto per la stima un valore unitario di 2.300,00 €/Mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona (pubblicità), borsini immobiliari, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento	91,67	€2.300,00	€210.841,00
- Valore corpo:			€210.841,00
- Valore complessivo intero:			€210.841,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€210.841,00

B. Autorimessa

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	11,42	2.300,00	€26.266,00
- Valore corpo:			€26.266,00
- Valore complessivo intero:			€26.266,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€26.266,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	91,67	€ 2300,00	€210.841,00
B	Autorimessa	11,42	€ 2300,00	€26.266,00
				€ 237.107,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.): €23.710,70
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €213.396,30

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato: **€ 213.000,00**

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

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

Rimini, 26/02/2023

Il Perito
Geometra Alberto Vandelli