TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Fallimento
.....

N. Gen. Rep. **000073/13**

Giudice Delegato Dr. Rosario Lionello Rossino
Curatore Prof. Giuseppe Savioli

ELABORATO PERITALE
LOTTO 74

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
mail:info@robertoventurini.com

Beni in Pesaro (Pesaro) Via Hermada
Lotto 074

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto scoperto sito in Pesaro (Pesaro), frazione Villa Vittoria, Via Hermada.
Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 19 mappale 1780 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale mq 13, 13 mq, piano T, - rendita: € 28,87.
Coerenze: parti comuni, corpo sub 3, sub 5, salvo diversi e come in fatto

La documentazione catastale è allegata al numero 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Centro Storico, Parco San Bartolo i principali centri limitrofi sono Fano, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: spiaggia, Parco del San Bartolo, le attrazioni storiche presenti sono: monumenti del Centro Storico.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo svolto il 30/11/2016 il posto auto era occupato da terzi senza titolo.

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***

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: ***Nessuna***

4.2.2. Pignoramenti: ***Nessuna***

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di ammissione al Concordato Preventivo contro ..... a firma di Tribunale di Rimini in data 27/06/2013 ai nn. 25 trascritto a Pesaro in data 03/09/2013 ai nn. Rp 5576.

Sentenza dichiarativa di fallimento contro ..... a firma di Tribunale di Rimini in data 04/12/2013 ai nn. 76 trascritto a Pesaro in data 24/01/2014 ai nn. Rp 681.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 988,00 di cui € 588,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
sentenza dichiarativa fallimento	€ -	€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
Decreto amm.ne concord. prev.		€ 200,00	€ 94,00	€ 294,00
TOTALE				€ 588,00
onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 988,00

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

L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato al 2/12/2016.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non sono emerse difformità tali da incidere significativamente sul valore dell'immobile.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: non sono emerse difformità tali da incidere significativamente sul valore dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 4,74**

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: **€ 475,54**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Il 7/12/6 l'amministrazione condominiale ha comunicato i dati sopra riferiti.

La cifra delle spese scadute pari a 475,54 è stata comunicata relativamente alla ditta ..... senza suddivisione tra le .uu.ii. in proprietà.

Ulteriori avvertenze: Il 7/12/2016 l'amministrazione condominiale ha comunicato che non sussistono procedimenti giudiziari in corso relativamente all'u.i. oggetto del presente lotto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... proprietario dal 06/10/2003 ad oggi in forza di fusione di società per incorporazione a firma di Notar Pietro Bernardi Fabbrani in data 06/10/2003 ai nn. 17647 trascritto a Pesaro in data 29/10/2003 ai nn. Art. 9422

6.2 Precedenti proprietari:

..... proprietario dal 14/12/1990 al 06/10/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Notar Roberto Vicini in data 14/12/1990 ai nn. 113556 trascritto a Pesaro in data 07/01/1991 ai nn. Art. 169

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 477 per lavori di costruzione di un complesso edilizio di civile abitazione intestata a ..... Concessione Edilizia rilasciata in data 27/08/1981

P.E. n. 372 per lavori di realizzazione di un piano completamente interrato, modifiche distributive interne e prospettiche intestata a ..... variante alla Concessione Edilizia n. 477/81 rilasciata in data 18/10/1982; l'agibilità è stata rilasciata in data 18/01/1984- n. prot. agibilità n. 5

P.E. n. 16 per lavori di modifiche distributive interne ed esterne intestata a ….. ulteriore variante alla Concessione Edilizia n. 477 rilasciata in data 01/02/1984

Descrizione **posto auto scoperto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di posto auto scoperto sito in Pesaro (Pesaro) frazione Villa Vittoria Via Hermada.
L'edificio è stato costruito nel 1983.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera C.C. 135/2000 l'immobile è identificato nella zona B3.0, subsistema: R3 città in aggiunta
Norme tecniche ed indici: Art:4.2.1.6-Sub-sistema R3: città in aggiunta

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto scoperto	Sup. catastale	13,00	1,00	13,00
	Sup. catastale	**13,00**		**13,00**

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:
Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso.
Fotografie allegate al numero 2.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nella zona secondo le fonti sotto indicate.

Il rapporto Fiaip 2015-2016 indica per le abitazioni usate in buono stato in Baia Flaminia valori compresi tra 1750 e 2000 Euro al metro quadrato che rapportati alla superficie commerciale del posto auto corrispondono a € 580 - 700 Euro al metro quadrato.

Tali valori sono riscontrati dall'indagine svolta presso gli operatori della zona che per i posti auto in zona Baia Flaminia indicano valori a corpo di 10.000,00 - 12.000,00 Euro.

Alla luce dell'indagine sopra svolta, considerate le caratteristiche dell'immobile, si assumerà per la stima un valore a corpo di 10.000,00 Euro.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Pesaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, Fiaip. Omi, Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. posto auto scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Numero corpi	Valore unitario	valore complessivo
posto auto scoperto	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

- Valore corpo: **€ 10.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 10.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 10.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Numero corpi	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**posto auto scoperto**	1	€ 10.000,00	**€ 10.000,00**

8.4. Si conclude un valore di stima di € 10.000,00.

Relazione lotto 074 creata in data 04/01/2017
Codice documento: F118-13-000073-074

La presente relazione si compone di pagine 5 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione catastale
2. fotografie

"DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28 DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n.445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.lgs. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa."

Dr. agr. Roberto Venturini